شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"

(شركة مساهمة مصرية)

القوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

وتقرير مراقب الحسابات عليها

KPMG حازم حسن

محاسبون قانونيون ومستشارون

المحتويات	الصفحة
تقرير مراقب الحسابات	–
قائمة المركز المالي المجمعة	١
قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة	٢
قائمة الدخل الشامل المجمعة	٣
قائمة التغيرات في حقوق الملكية المجمعة	٤
قائمة التدفقات النقدية المجمعة	٥
الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة	٦-٧١

KPMG
حَـازم حسَـن
محاسبون قانونيون ومستشارون

مبنى (١٠٥) شارع (٢) – القـرية الذكيـــة
كيلو ٢٨ طريق مصر الإسكندرية الصحراوي
الجيـزة – القاهرة الكبـرى
كـود بريـــــدي: ١٢٥٧٧

تليفون : ٥٠٠٥ ٣٧ ٣٥ – ٥٠٠٠ ٣٧ ٣٥ (٢٠٢)
البريد الإلكترونـــى : Egypt@kpmg.com.eg
فـــاكس : ٣٥٣٧ ٣٧ ٣٥ (٢٠٢)
صنـــــدوق بـريـــد رقـــم: (٥) القـــرية الذكيـة

تقرير مراقب الحسابات

إلي السادة / مساهمي شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"

تقرير عن القوائم المالية

راجعنا القوائم المالية المجمعة المرفقة لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" (شركة مساهمة مصرية) والمتمثلة في قائمة المركز المالي المجمعة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ وكذا قوائم الأرباح أو الخسائر المجمعة والدخل الشامل المجمعة والتغيرات في حقوق الملكية المجمعة والتدفقات النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ، وملخص للسياسات المحاسبية الهامة وغيرها من الإيضاحات.

مسئولية الإدارة عن القوائم المالية

هذه القوائم المالية المجمعة مسئولية إدارة الشركة، فالإدارة مسئولة عن إعداد وعرض القوائم المالية المجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً وفقاً لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية، وتتضمن مسئولية الإدارة تصميم وتنفيذ والحفاظ على رقابة داخلية ذات صلة بإعداد وعرض قوائم مالية مجمعة عرضاً عادلاً وواضحاً خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة سواء ناتجة عن الغش أو الخطأ، كما تتضمن هذه المسئولية اختيار السياسات المحاسبية الملائمة وتطبيقها وعمل التقديرات المحاسبية الملائمة للظروف.

مسئولية مراقب الحسابات

تنحصر مسئوليتنا في إبداء الرأي على هذه القوائم المالية المجمعة في ضوء مراجعتنا لها. وقد تمت مراجعتنا وفقا لمعايير المراجعة المصرية وفي ضوء القوانين المصرية السارية. وتتطلب هذه المعايير منا الالتزام بمتطلبات السلوك المهني وتخطيط وأداء المراجعة للحصول على تأكد مناسب بأن القوائم المالية المجمعة خالية من أية تحريفات هامة ومؤثرة.

وتتضمن أعمال المراجعة أداء إجراءات للحصول على أدلة مراجعة بشأن القيم والإفصاحات في القوائم المالية المجمعة. وتعتمد الإجراءات التي تم اختيارها على الحكم المهني للمراقب ويشمل ذلك تقييم مخاطر التحريف الهام والمؤثر في القوائم المالية المجمعة سواء الناتج عن الغش أو الخطأ. ولدى تقييم هذه المخاطر يضع المراقب في اعتباره الرقابة الداخلية ذات الصلة بقيام المنشأة بإعداد القوائم المالية المجمعة والعرض العادل والواضح لها وذلك لتصميم إجراءات مراجعة مناسبة للظروف ولكن ليس بغرض إبداء رأى على كفاءة الرقابة الداخلية في المنشأة. وتشمل عملية المراجعة أيضا تقييم مدى ملائمة السياسات المحاسبية والتقديرات المحاسبية الهامة التي أعدت بمعرفة الإدارة وكذا سلامة العرض الذي قدمت به القوائم المالية المجمعة.

وإننا نرى أن أدلة المراجعة التي قمنا بالحصول عليها كافية ومناسبة وتعد أساسا مناسبا لإبداء رأينا على القوائم المالية المجمعة.

KPMG

حـــازم حسَـــن

الرأي

ومن رأينا أن القوائم المالية المجمعة المشار إليها أعلاه تعبر بعدالة ووضوح في جميع جوانبها الهامة عن المركز المالي المجمع لشركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، وعن أداؤها المالي المجمع وتدفقاتها النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية في ذلك التاريخ وذلك طبقا لمعايير المحاسبة المصرية وفي ضوء القوانين واللوائح المصرية ذات العلاقة بإعداد هذه القوائم المالية المجمعة.

تقرير عن المتطلبات القانونية والتنظيمية الأخرى

البيانات المالية الواردة بتقرير مجلس الإدارة المعد وفقاً لمتطلبات القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية متفقة مع ما هو وارد بدفاتر الشركة وذلك في الحدود التي تثبت بها مثل تلك البيانات بالدفاتر.

إيهاب محمد فؤاد أبو المجد

سجل مراقبي حسابات
الهيئة العامة للرقابة المالية رقم (٣٧٨)
KPMG حازم حسن

KPMG حـــازم حسَـــن
محاسبون قانونيون ومستشارون
٤

القاهرة في ٨ فبراير ٢٠٢٣

شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة المركز المالي المجمعة في

جنيه مصرى	إيضاح رقم	٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٣١ ديسمبر ٢٠٢١
الأصول غير المتداولة			
أصول ثابتة	(٢٥)	٧٣٩ ١٩١ ٤٨٨	٧٧٨ ٥٦٦ ٤٠٥
مشروعات تحت التنفيذ	(٢٦)	١٤٤ ٦٧٨ ٤٣٠	١٢٩ ١٨٥ ٠٥٨
إستثمارات عقارية تحت التطوير	(٢٧)	٨٣٨ ٧٩٠ ٧٩١	٣ ١٥٦ ٤٠٦ ١٣٩
إستثمارات فى شركات شقيقة	(٢٨)	–	–
إستثمارات عقارية	(٢٩)	٤١٢ ٣٠٩ ٥٦٠	٣٦٨ ٠٤٤ ٤٦١
أصول حق أنتفاع	(٣٠-١)	٣٧ ٩١٤ ٢٩٤	٥٥ ٠٦٩ ٣٢١
عملاء وأوراق قبض	(٢٠-٢)	٢ ٣٠٨ ٧٥٨ ٦٧٧	١ ١٧٧ ٦٢٦ ٣٦٦
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	(٢١-٢)	٢ ٩١٢ ٦٥٦	١٤ ٠١٩ ٧٧٨
أصول ضريبية مؤجلة	(١٥)	٣٨٦ ٣٢٦ ٦١٤	٢٠٢ ٦٢٦ ٨١٩
مجموع الأصول غير المتداولة		٤ ٨٧٠ ٨٨٢ ٥١٠	٥ ٨٨١ ٥٤٤ ٣٤٧
الأصول المتداولة			
مخزون	(١٧)	٢٣ ٢٧٠ ٢٩٤	١٨ ٤٩٩ ٣٢٩
وحدات تامة جاهزة للبيع	(١٨)	١ ١٩١ ٤٣٩ ٩٠٧	٥٢ ٢١٢ ١٨٤
أعمال تحت التنفيذ	(١٩)	١٥ ١٧٠ ٦٤٦ ٩٤٣	١٤ ١٨٤ ٤٤٧ ١٩٠
عملاء وأوراق قبض	(٢٠-١)	١ ٧٣٧ ٣١٧ ١٣٥	١ ٣٣٤ ٧٩٤ ٥٨٥
مدينون وأرصدة مدينة أخرى	(٢١-١)	٤ ٤٨٩ ٣٤٥ ٥٧٤	٣ ٤٠٨ ٤٤٧ ٧٧٤
قروض لمشروعات مشتركة	(٢٢)	–	–
استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة	(٢٣)	١ ٢١١ ٨٣٢ ٦١٧	٣٣١ ٤١٨ ٢٦٥
النقدية وما فى حكمها	(٢٤)	١ ٦٨٩ ٩٧٣ ٦٢٨	١ ٥٨٣ ٠٥٤ ٤٧٦
مجموع الأصول المتداولة		٢٥ ٥١٣ ٨٢٦ ٠٩٨	٢٠ ٩١٢ ٨٧٣ ٨٠٣
إجمالى الأصول		٣٠ ٣٨٤ ٧٠٨ ٦٠٨	٢٦ ٧٩٤ ٤١٨ ١٥٠
حقوق الملكية			
رأس المال المصدر والمدفوع	(٣١-١)	١ ٤٢٤ ٧٨٩ ٤٧٢	١ ٤٢٤ ٧٨٩ ٤٧٢
إحتياطي قانوني	(٣١-٢)	٢٢٤ ٨٤٠ ٧٧١	٢٢٤ ٨٤٠ ٧٧١
احتياطى خاص – علاوة إصدار أسهم	(٣١-٣)	١ ٤٨٣ ١٥٤ ٠٥٧	١ ٤٨٣ ١٥٤ ٠٥٧
أرباح مرحلة		٤ ١١٥ ٠٠٨ ٣٢٦	٣ ٥٩٩ ٤٧٥ ٠٣٧
أرباح بيع اسهم خزينة	(٣٢)	١ ٧٢٥ ٤٥٦	١ ٧٢٥ ٤٥٦
مجموع حقوق ملكية الشركة الام		٧ ٢٤٩ ٥١٨ ٠٨٢	٦ ٧٣٣ ٩٨٤ ٧٩٣
الحقوق غير المسيطرة	(٣٣)	٦١ ٦٠٨ ٧٢٩	٦٣ ٨٦٠ ١٦٤
مجموع حقوق الملكية		٧ ٣١١ ١٢٦ ٨١١	٦ ٧٩٧ ٨٤٤ ٩٥٧
الإلتزامات غير المتداولة			
قروض	(٣٤)	٢ ٦٦٧ ٨٦٤ ٠٥٣	١ ٣٢٣ ٤٦٦ ٥٣٣
دائنون وأوراق دفع طويلة الاجل	(٣٥)	٧٠٥ ٩٩٩ ٨٤٠	٩٦٠ ٦٤٣ ٦٧٣
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	(٣٦)	٤ ١٠٢ ٧٤٨ ٨٢٣	٣ ٩٧١ ٢٥٥ ٧٤٨
دائنو شراء أراضي	(٣٧)	١ ٢٤٤ ٢٨٢ ١٣١	١ ٢٧٩ ١٣٥ ٢٣٢
ألتزامات عقود التأجير	(٣٠-٢)	٢٨ ٢٨٤ ٨٥١	٤٨ ٤٣١ ٨١٤
مجموع الالتزامات غير المتداولة		٨ ٧٤٩ ١٧٩ ٦٩٨	٧ ٥٨٢ ٩٣٣ ٠٠٠
الإلتزامات المتداولة			
بنوك – تسهيلات إئتمانية		–	٢ ٤٥٨ ٠٤٩
قروض	(٣٤)	٤٩٥ ٧٥٥ ٥٥٦	١ ٢٢٥ ٣٩٦ ٧٤٩
عملاء – دفعات حجز	(٣٨)	٨ ٧٠٠ ٣٩٥ ٨٢٧	٧ ٠٠٧ ٥٩٧ ٧٢٧
مقاولون وموردون وأوراق دفع	(٣٩)	٤٥٦ ٧٤٥ ٢٩٠	٤٥٣ ٤٩٥ ٧١٢
التزامات ضريبة الدخل		٣٦٢ ٢٠٣ ٦١٨	٤٤٢ ٤٢٠ ٧١٨
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	(٣٦)	٢٦٣ ١٥٩ ٧٧٧	٩٢ ٤١٧ ٦٩٣
دائنو شراء أراضي	(٣٧)	٣٤ ٨٥٣ ١٠١	١٦ ٥٢٧ ٢٩٠
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	(٤٠)	٢ ٨٧٧ ٦٦٦ ٨٨٣	٢ ٦٠٧ ٩٨٦ ٦٧٠
ألتزامات عقود التأجير	(٣٠-٢)	١٠ ٢٠٩ ٥٢٨	١١ ٤٧٢ ٦٢٨
مخصصات	(٤١)	١ ١٢٣ ٤١٢ ٥١٩	٥٥٣ ٨٦٦ ٩٥٧
مجموع الالتزامات المتداولة		١٤ ٣٢٤ ٤٠٢ ٠٩٩	١٢ ٤١٣ ٦٤٠ ١٩٣
مجموع الالتزامات		٢٣ ٠٧٣ ٥٨١ ٧٩٧	١٩ ٩٩٦ ٥٧٣ ١٩٣
مجموع حقوق الملكية والإلتزامات		٣٠ ٣٨٤ ٧٠٨ ٦٠٨	٢٦ ٧٩٤ ٤١٨ ١٥٠

* الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٥٣) تعتبر متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

المدير المالي	المراقب المالى للمجموعة	القائم باعمال رئيس القطاع المالي	عضو مجلس الإدارة المنتدب
محمد سمير	أحمد حجازى	محمود بدران	ماجد شريف

* تقرير مراقب الحسابات "مرفق"

شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الأرباح أو الخسائر المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر

جنيه مصري	إيضاح رقم	٢٠٢٢	٢٠٢١
إيرادات النشاط			
مبيعات العقارات	(٦)	٧ ٢٤٩ ٤٩١ ٧٨٢	٦ ١٩٩ ٢٣٨ ٠٨٢
إيرادات نشاط خدمات إدارة المدن والمنتجعات		٤٠٦ ٣٣٥ ٠٨٢	٣٧٧ ٢٧٢ ١١٥
إيرادات نشاط استثمار عقاري		٥٤ ٣٦٦ ٣٣٧	٤١ ٧٨٨ ٦٠٢
إيرادات النوادى والجولف		١٠٠ ٦٨٥ ٥٩٠	٣٠٤ ٤٠٥ ٧٨٤
اجمالى إيرادات النشاط		٧ ٨١٠ ٨٧٨ ٧٩١	٦ ٩٢٢ ٧٠٤ ٥٨٣
تكلفة النشاط			
تكلفة مبيعات العقارات	(٧)	(٤ ٩٩٤ ١٠٤ ٩٦٤)	(٣ ٧٧٠ ٤٢٧ ٤٩٥)
تكاليف نشاط خدمات إدارة المدن والمنتجعات		(٣٢٧ ٣١١ ٦١٨)	(٢٩٦ ٣٨٢ ٥٦٠)
تكاليف نشاط استثمار عقاري		(٣٠ ١٦٢ ٢٠٦)	(١٥ ٥٦٥ ٨٦٩)
تكاليف النوادى والجولف		(٢٦٧ ٥١٣ ٩٩١)	(٥٠١ ٧١٠ ١٦٤)
إجمالي تكاليف النشاط		**(٥ ٦١٩ ٠٩٢ ٧٧٩)**	**(٤ ٥٨٤ ٠٨٦ ٠٨٨)**
مجمل الربح		**٢ ١٩١ ٧٨٦ ٠١٢**	**٢ ٣٣٨ ٦١٨ ٤٩٥**
ايرادات تشغيل أخري	(٨)	١١٥ ١٠٢ ٩٩٢	١٢٧ ٩٦٤ ٩٨٢
مصروفات بيعية وتسويقية	(٩)	(٧٩٨ ٣٦٧ ٣٢٦)	(٥٢٢ ٥٨٩ ٣٢٤)
مصروفات إدارية وعمومية	(١٠)	(٧٩٣ ١٩٠ ٤١٣)	(٦٦٦ ١١٤ ٧١٥)
مصروفات تشغيل اخري	(١١)	(٤٠ ٩٧٥ ٠٥٢)	(٩٥ ٨٦٥ ٠٠٨)
(خسائر) الإئتمان المتوقعة	(١٢)	(٢٤ ٣٦٦ ٧٦٧)	(١٨ ٦٧٤ ٩٥٢)
أرباح التشغيل		**٦٤٩ ٩٨٩ ٤٤٦**	**١ ١٦٣ ٣٣٩ ٤٧٨**
إيرادات تمويلية	(١٣)	٣١٧ ٦٩٠ ٦٠٤	١٥٦ ٥٢٢ ٤١٥
تكاليف تمويلية	(١٤)	(٢٥٧ ٣١٥ ٩٩٤)	(١٤٨ ٠٢٩ ٢٥٨)
صافي الإيرادات التمويلية		**٦٠ ٣٧٤ ٦١٠**	**٨ ٤٩٣ ١٥٧**
الأرباح قبل الضرائب		**٧١٠ ٣٦٤ ٠٥٦**	**١ ١٧١ ٨٣٢ ٦٣٥**
ضريبة الدخل	(١٥)	(١٨٥ ٢٠٧ ٩٩١)	(٣٠٦ ٧٢٤ ٣٥٣)
ربح السنة		**٥٢٥ ١٥٦ ٠٦٥**	**٨٦٥ ١٠٨ ٢٨٢**
يوزع كما يلى:			
مالكى الشركة الأم		٥٢٠ ٠٥٧ ٧٣٣	٨٦٠ ٣٠٩ ٥٠٨
الحقوق غير المسيطرة	(٣٣)	٥ ٠٩٨ ٣٣٢	٤ ٧٩٨ ٧٧٤
ربح السنة		**٥٢٥ ١٥٦ ٠٦٥**	**٨٦٥ ١٠٨ ٢٨٢**
نصيب السهم فى الأرباح المجمعة (جنيه مصري / سهم)	(١٦)	**١,٤٦**	**٢,٤٢**

*** الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٥٣) تعتبر متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.**

شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة الدخل الشامل المجمعة

عن السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر

جنيه مصرى	إيضاح رقم	٢٠٢٢	٢٠٢١
ربح السنة		٥٢٥ ١٥٦ ٠٦٥	٨٦٥ ١٠٨ ٢٨٢
مجموع بنود الدخل الشامل الاخر عن السنة بعد ضريبة الدخل		–	–
إجمالي الدخل الشامل عن السنة		٥٢٥ ١٥٦ ٠٦٥	٨٦٥ ١٠٨ ٢٨٢
إجمالى الدخل الشامل الخاص بكل من:			
مالكى الشركة الأم		٥٢٠ ٠٥٧ ٧٣٣	٨٦٠ ٣٠٩ ٥٠٨
الحقوق غير المسيطرة	(٣٣)	٥ ٠٩٨ ٣٣٢	٤ ٧٩٨ ٧٧٤
إجمالى الدخل الشامل للفترة		٥٢٥ ١٥٦ ٠٦٥	٨٦٥ ١٠٨ ٢٨٢

* الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٥٣) تعتبر متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التغيرات فى حقوق الملكية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

جنيه مصرى	رأس المال المصدر والمدفوع	احتياطى قانونى	احتياطي خاص – علاوة أصدار اسهم	الأرباح المرحلة	أرباح بيع أسهم خزينة	المجنب لحساب نظام الاثابة والتحفيز	الإجمالي	الحقوق غير المسيطرة	إجمالي حقوق الملكية
الرصيد فى ١ يناير ٢٠٢١	٤٧٢ ٧٨٩ ٤٢٤ ١	٦٣٥ ٦٨٦ ٢٢٣	٩٥٦ ٨٥٢ ٣٨٢ ١	٧٢١ ٩١٩ ٩٥٤ ٢	٤٥٦ ٧٢٥ ١	٥٦٦ ٥٢٨ ٢١	٨٠٦ ٥٠٢ ٠٠٩ ٦	٦٢١ ٩٨٢ ٦٢	٤٢٧ ٤٨٥ ٠٧٢ ٦
إجمالى الدخل الشامل									
ربح السنة	–	–	–	٥٠٨ ٣٠٩ ٨٦٠	–	–	٥٠٨ ٣٠٩ ٨٦٠	٧٧٤ ٧٩٨ ٤	٢٨٢ ١٠٨ ٨٦٥
بنود الدخل الشامل الاخر	–	–	–	–	–	–	–	–	–
إجمالي الدخل الشامل	–	–	–	٥٠٨ ٣٠٩ ٨٦٠	–	–	٥٠٨ ٣٠٩ ٨٦٠	٧٧٤ ٧٩٨ ٤	٢٨٢ ١٠٨ ٨٦٥
معاملات مع مالكى الشركة									
المحول للاحتياطى القانونى	–	١٣٦ ١٥٤ ١	–	(١٣٦ ١٥٤ ١)	–	–	–	–	–
توزيعات أرباح دورية للعاملين بالشركات التابعة	–	–	–	(٩٤٧ ٩٠٨ ٤)	–	–	(٩٤٧ ٩٠٨ ٤)	–	(٩٤٧ ٩٠٨ ٤)
توزيعات أرباح	–	–	–	(٥٥٥ ١٠٨ ٢١٥)	–	٤٨٩ ٨٤٧ ٣	(٠٦٦ ٢٦١ ٢١١)	–	(٠٦٦ ٢٦١ ٢١١)
المحول لأحتياطى خاص –علاوة إصدار	–	–	١٠١ ٣٠١ ١٠٠	–	–	–	١٠١ ٣٠١ ١٠٠	–	١٠١ ٣٠١ ١٠٠
المجنب لنظام الاثابة والتحفيز	–	–	–	–	–	١٧١ ٨٨٧ ١٧	١٧١ ٨٨٧ ١٧	–	١٧١ ٨٨٧ ١٧
المنفذ من نظام الاثابة والتحفيز	–	–	–	–	–	(٩٢٧ ٣٩٤ ٣٨)	(٩٢٧ ٣٩٤ ٣٨)	–	(٩٢٧ ٣٩٤ ٣٨)
توزيعات أرباح لغير ذوى السيطرة بالشركات التابعة	–	–	–	–	–	–	–	(٢٤٧ ٩٩٦ ٤)	(٢٤٧ ٩٩٦ ٤)
بيع حصص فى شركات تابعة – بدون تغير فى السيطرة	–	–	–	–	–	–	–	٠١٦ ٠٧٥ ١	٠١٦ ٠٧٥ ١
المحول الى قائمة الأرباح أو الخسائر فوائد دائنة محولة من نظام الاثابة	–	–	–	–	–	١٤٧ ٥٤٩	١٤٧ ٥٤٩	–	١٤٧ ٥٤٩
المحول لحساب أرباح مرحلة – الجزء غير المنفذ من نظام الاثابة	–	–	٤٤٦ ٥ ٤١٧	–	–	(٤٤٦ ٥ ٤١٧)	–	–	–
إجمالي المعاملات مع مالكى الشركة	–	١٣٦ ١٥٤ ١	١٠١ ٣٠١ ١٠٠	(١٩٢ ٧٥٤ ٢١٥)	–	(٥٦٦ ٥٢٨ ٢١)	(٥٢١ ٨٢٧ ١٣٥)	(٢٣١ ٩٢١ ٣)	(٧٥٢ ٧٤٨ ١٣٩)
الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٤٧٢ ٧٨٩ ٤٢٤ ١	٧٧١ ٨٤٠ ٢٢٤	٠٥٧ ١٥٤ ٤٨٣ ١	٠٣٧ ٤٧٥ ٥٩٩ ٣	٤٥٦ ٧٢٥ ١	–	٧٩٣ ٩٨٤ ٧٣٣ ٦	١٦٤ ٨٦٠ ٦٣	٩٥٧ ٨٤٤ ٧٩٧ ٦
الرصيد فى ١ يناير ٢٠٢٢	٤٧٢ ٧٨٩ ٤٢٤ ١	٧٧١ ٨٤٠ ٢٢٤	٠٥٧ ١٥٤ ٤٨٣ ١	٠٣٧ ٤٧٥ ٥٩٩ ٣	٤٥٦ ٧٢٥ ١	–	٧٩٣ ٩٨٤ ٧٣٣ ٦	١٦٤ ٨٦٠ ٦٣	٩٥٧ ٨٤٤ ٧٩٧ ٦
إجمالى الدخل الشامل									
ربح السنة	–	–	–	٧٣٣ ٠٥٧ ٥٢٠	–	–	٧٣٣ ٠٥٧ ٥٢٠	٣٣٢ ٠٩٨ ٥	٠٦٥ ١٥٦ ٥٢٥
بنود الدخل الشامل الاخر	–	–	–	–	–	–	–	–	–
إجمالي الدخل الشامل	–	–	–	٧٣٣ ٠٥٧ ٥٢٠	–	–	٧٣٣ ٠٥٧ ٥٢٠	٣٣٢ ٠٩٨ ٥	٠٦٥ ١٥٦ ٥٢٥
معاملات مع مالكى الشركة									
توزيعات أرباح دورية للعاملين بالشركات التابعة	–	–	–	(٤٤٤ ٥٢٤ ٤)	–	–	(٤٤٤ ٥٢٤ ٤)	–	(٤٤٤ ٥٢٤ ٤)
توزيعات أرباح لغير ذوى السيطرة بالشركات التابعة	–	–	–	–	–	–	–	(٧٦٧ ٣٤٩ ٧)	(٧٦٧ ٣٤٩ ٧)
إجمالي المعاملات مع مالكى الشركة	–	–	–	(٤٤٤ ٥٢٤ ٤)	–	–	(٤٤٤ ٥٢٤ ٤)	(٧٦٧ ٣٤٩ ٧)	(٢١١ ٨٧٤ ١١)
الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٤٧٢ ٧٨٩ ٤٢٤ ١	٧٧١ ٨٤٠ ٢٢٤	٠٥٧ ١٥٤ ٤٨٣ ١	٣٢٦ ٠٠٨ ١١٥ ٤	٤٥٦ ٧٢٥ ١	–	٠٨٢ ٥١٨ ٢٤٩ ٧	٧٢٩ ٦٠٨ ٦١	٨١١ ١٢٦ ٣١١ ٧

* الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٥٣) تعتبر متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"

(شركة مساهمة مصرية)

قائمة التدفقات النقدية المجمعة

عن السنه المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر

	إيضاح	٢٠٢٢	٢٠٢١
جنيه مصرى	رقم		
التدفقات النقدية من أنشطة التشغيل			
ربح السنة قبل الضرائب		٧١٠ ٣٦٤ ٠٥٦	١ ١٧١ ٨٣٢ ٦٣٥
يتم تسويته بما يلى:-			
إهلاك أصول ثابتة واستثمارات عقارية وإستهلاك أصول حق أنتفاع	(٢٥) ، (٢٩) ، (٣٠)	١٢٩ ٦١٢ ٧٢٩	١٠٩ ٨٥٨ ٠٢١
(أرباح) رأسمالية	(٨)	(١٩٢ ٦٠٣)	(٣١٧ ٩٩٢)
فوائد عقود التأجير	(١٤)	٤ ١٩٦ ٧٨٠	٤ ٧٦٠ ١٩٢
أرباح من بيع استثمارات فى شركات تابعة دون تغير فى السيطرة		-	(٦٧٢ ٥٥٤)
عائد أستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة		(٨١ ٧٦٨ ٣٠٣)	(٨١ ٥٣٩ ٨٢٩)
فوائد دائنة محولة من المجنب لحساب نظام الاثابة والتحفيز		-	٥٤٩ ١٤٧
الانخفاض فى إستثمارات فى شركات شقيقة والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة		-	٣٧٧ ٨٤٣
رد خسائر الانخفاض فى قيمة الأصول الثابتة	(٨)	(١ ٨٢٢ ٥٩٠)	(١ ٨٢٢ ٥٩٠)
مصروف اثابة العاملين والمديرين	(١٠)	-	١٧ ٨٨٧ ١٧١
(أرباح) أستبعاد حق أنتفاع		(٤ ٣٨٩ ٢٠٦)	-
التغير في			
مخزون		(٤ ٧٧٠ ٩٦٥)	(١٠ ٦٢٢ ٩٣٥)
وحدات تامة جاهزة للبيع		٨٤ ٥٩٠ ٩٣١	٢٤ ٦٥٩ ٤٥٤
أعمال تحت التنفيذ		٦٤٤ ٦٨٠ ٧٠٢	٤٤٩ ٦٣٣ ٢٠٢
عملاء وأوراق قبض		(١ ٥٣٣ ٦٥٤ ٨٦٠)	(٤٩٩ ٨٠٨ ٨٩٢)
مدينون وأرصدة مدينة أخرى		(١ ٠٦٩ ٧٩٠ ٦٧٧)	(٤٤٦ ٥٠٤ ٠٢٤)
قروض لمشروعات مشتركة	(٢٢)	-	-
مخصصات مكونة	(٤١)	٨٩٨ ١٨٩ ٢٣٧	٤١٢ ٩٥٥ ١٠١
مخصصات انتفى الغرض منها	(٤١)	-	(١٦ ٨١١ ٨٢٨)
المستخدم من المخصصات	(٤١)	(٣٢٨ ٦٤٣ ٦٧٧)	(١٧٨ ٦٩٧ ٣٧٦)
عملاء - دفعات حجز		١ ٧٧٩ ٨٦٢ ٨٥١	(٥٦٠ ٨٨٧ ٧٤٧)
مقاولون وموردون وأوراق دفع		(٤٦٣ ٢٤٣ ٠٩٩)	(٢٩٢ ٩٥٢ ٤٢٧)
دائنون وأرصدة دائنة أخري وجارى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة		٢٧٢ ٨٠٣ ١٨٦	٨٣٩ ٤٦٣ ٣٥١
ضرائب الدخل المدفوعة		(٤٤٩ ١٢٤ ٨٩١)	(٢٨١ ٥٥٠ ٩٧٩)
توزيعات أرباح مدفوعة للعاملين واعضاء مجلس الأدارة		-	(٢٤ ١٠٨ ٩٤٧)
توزيعات أرباح مدفوعة للعاملين واعضاء مجلس الأدارة للشركات التابعة		(٤ ٥٢٤ ٤٤٤)	-
نقدية مجنبة		(٧ ٢٦٧ ٦٥٦)	(٣٦٣ ١٦٤)
صافى النقدية الناتجة من أنشطة التشغيل		٥٧٥ ١٠٧ ٥٠١	٦٣٥ ٣١٤ ٨٣٣
التدفقات النقدية من أنشطة الإستثمار			
المدفوع لشراء أصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ		(٦٤ ٢٢٥ ٦٢٢)	(٥٤ ٣٥٤ ٠٥١)
المدفوع لاقتناء استثمارات عقارية تحت التطوير		(٢٠٥ ١٠٥ ٥٠٧)	(١ ١٠٠ ٢٠٢ ١٧٠)
المدفوع لاقتناء استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة		(٣ ٣٩٤ ١٥٤ ٦٠٩)	(١ ٩٠٩ ١٩٠ ٣٢٨)
متحصلات من بيع استثمارات طويلة الاجل		-	١ ٧٤٧ ٥٧٠
المحصل من استثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة		٢ ٥٩٥ ٥٠٨ ٥٦٠	٢ ٣٣٤ ٠٩٨ ٨٧٤
المحصل من بيع أصول ثابتة		٣٢٤ ١٥٥	١ ١٦٨ ٧٢٣
صافى النقدية (المستخدمة في) أنشطة الاستثمار		(١ ٠٦٧ ٦٥٣ ٠٢٣)	(٧٢٦ ٧٣١ ٣٨٢)
التدفقات النقدية من أنشطة التمويل			
المسدد من تسهيلات ائتمانية		(٢ ٤٥٨ ٠٤٩)	-
المحصل من بنوك - تسهيلات ائتمانية		-	٢ ٢٣١ ٤٣٠
المحصل من قروض		١ ٩٣١ ٨٠١ ٨٠٧	٢٩٠ ١٦٤ ٤٠٨
المسدد لقروض		(١ ٣٠٨ ٤٧٨ ٦١٣)	-
المسدد من إلتزامات عقود التأجير		(٢١ ٣١٨ ٣٦٠)	(٢٢ ٣٠٢ ٣٢٥)
توزيعات لحقوق غير ذوى السيطرة		(٧ ٣٤٩ ٧٦٧)	(٤ ٩٩٦ ٢٤٧)
متحصلات من نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين التنفيذيين		-	٦٥ ٣٧٣ ٦٠٧
توزيعات أرباح مدفوعة		-	(١٩٢ ٠٦١ ٠٦٦)
صافي النقدية الناتجة من أنشطة التمويل		٥٩٢ ١٩٧ ٠١٨	١٣٨ ٤٠٩ ٨٠٧
صافي الزيادة في النقدية وما في حكمها		٩٩ ٦٥١ ٤٩٦	٤٦ ٩٩٣ ٢٥٨
النقدية وما فى حكمها فى ١ يناير		١ ٥٧٤ ٦٥٨ ٨١٨	١ ٥٢٧ ٦٠٥ ٨٢٥
تأثير الحركة في خسائر الإئتمان المتوقعة على النقدية وما فى حكمها	(١٢)	١ ١٩٧ ٨٣١	٥٩ ٧٣٥
النقدية وما فى حكمها فى ٣١ ديسمبر	(٢٤)	١ ٦٧٥ ٥٠٨ ١٤٥	١ ٥٧٤ ٦٥٨ ٨١٨

* الإيضاحات المرفقة من (١) إلى (٥٣) تعتبر متممة للقوائم المالية المجمعة وتقرأ معها.

شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك"

(شركة مساهمة مصرية)

الإيضاحات المتممة للقوائم المالية المجمعة

عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

١- نبذة عامة عن الشركة وانشطتها

١-١ تأسست شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" - شركة مساهمة مصرية - وفقاً لأحكام القانون رقم ١٥٩ لسنة ١٩٨١ ولائحته التنفيذية مع مراعاة أحكام القانون رقم ٩٥ لسنة ١٩٩٢ ولائحته التنفيذية بموجب قرار وزير الاقتصاد والتعاون الدولي رقم ٣٢٢ لسنة ١٩٩٦ فى ١٢ مايو ١٩٩٦. تم قيد الشركة بالسجل التجارى بالجيزة برقم ٦٢٥ بتاريخ ٢٥ مايو ١٩٩٦.

١-٢ يتمثل غرض الشركة فى الأتى:-

- العمل فى مجال شراء الأراضى بغرض مدها بالمرافق وتجهيزها للبناء وتقسيم تلك الأراضى وبيعها أو تأجيرها.
- العمل فى مجال المقاولات والإنشاءات المتكاملة والأعمال المكملة لها.
- تخطيط وتقسيم الأراضي وإعدادها للبناء وفقاً لأساليب البناء الحديثة.
- بناء العقارات بأنواعها المختلفة وبيعها وتأجيرها.
- تعمير واستصلاح الأراضى فى المجتمعات الجديدة.
- العمل فى مجال التنمية السياحية وفى كافة مجالات المنشآت السياحية من بناء فنادق وموتيلات وقرى سياحية وإدارتها أو تأجيرها أو بيعها واستغلالها طبقاً للقوانين واللوائح السارية.
- إنشاء وإدارة وبيع وتأجير المشروعات السكنية والخدمية والتجارية والصناعية والسياحية.
- العمل في مجال تنسيق وزراعة الحدائق والطرق والميادين وكذلك تقديم خدمات الأمن والحراسة والصيانة والنظافة.
- العمل في مجال تملك وإدارة المنشآت الرياضية والترفيهية والطبية والتعليمية وكذلك تملك وإدارة المطاعم وتشغيلها.
- ويجوز للشركة أن تكون لها مصلحة أو تشترك بأي وجه من الوجوه مع الشركات وغيرها التى تزاول أعمالاً شبيهة بأعمالها أو التى قد تعاونها علي تحقيق غرضها في مصر أو في الخارج، كما يجوز لها أن تندمج في الهيئات السالفة أو تشتريها أو تلحقها بها وذلك طبقاً لأحكام القانون ولائحته التنفيذية.

١-٣ مدة الشركة ٥٠ عام تبدأ من تاريخ التسجيل في السجل التجاري.

١-٤ الشركة مقيدة بالجدول الرسمي ببورصة الأوراق المالية بجمهورية مصر العربية.

١-٥ تتضمن القوائم المالية المجمعة عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ القوائم المالية لشركة السادس من اكتوبر للتنمية والإستثمار "سوديك" (الشركة الأم) وشركاتها التابعة (والتى يشار إليهم "بالمجموعة") كما تتضمن نصيب المجموعة فى أرباح وخسائر الشركات الشقيقة والمشروعات المشتركة.

يقع مقر الشركة الأم فى مدينة الشيخ زايد طريق القاهرة / الإسكندرية الصحراوى الكيلو ٣٨ والسيد الاستاذ/ طلال الذيبي هو رئيس مجلس إدارة الشركة والسيد الأستاذ/ ماجد شريف هو عضو مجلس الادارة المنتدب للشركة.

٢- أسس إعداد القوائم المالية المجمعة

الإلتزام بالمعايير المحاسبية والقوانين

- تم إعداد القوائم المالية المجمعة وفقا لمعايير المحاسبة المصرية والقوانين واللوائح السارية.
- تم إعتماد القوائم المالية من قبل مجلس إدارة الشركة بتاريخ ٨ فبراير ٢٠٢٣.
- تم الإفصاح عن أهم السياسات المحاسبية المطبقة بالمجموعة بإيضاح رقم (٥٣).

٣- أسس القياس

أعدت القوائم المالية المجمعة طبقاً لأساس التكلفة التاريخية، فيما عدا ما يلى:

- الاصول والالتزامات المالية التى يتم أثباتها بالقيمة العادلة من خلال الارباح والخسائر.
- الاصول المالية التى يتم أثباتها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر.

٤- **عملة التعامل وعملة العرض**

تم عرض القوائم المالية المجمعة بالجنية المصري والذي يمثل عملة التعامل للشركة.

٥- **إستخدام التقديرات والافتراضات**

- يتطلب إعداد القوائم المالية المجمعة وفقا لمعايير المحاسبة المصرية من الإدارة استخدام الحكم الشخصي والتقديرات والافتراضات التي تؤثر على تطبيق السياسات والقيم المعروضة للأصول والالتزامات والإيرادات والمصروفات والإفصاحات المرفقة والإفصاح عن الالتزامات المحتملة. تعد التقديرات والافتراضات المتعلقة بها في ضوء الخبرة السابقة وعوامل أخرى متنوعة. هذا وقد تختلف النتائج الفعلية عن تلك التقديرات، وقد يؤدي عدم اليقين بشأن هذه الافتراضات والتقديرات إلى نتائج تتطلب تعديل جوهري على القيمة المدرجة للأصول أو الالتزامات التي تأثرت في السنوات المستقبلية.
- هذا ويتم مراجعة هذه التقديرات والافتراضات بصفة مستمرة ويتم الاعتراف بأي فروق فى التقديرات المحاسبية فى السنة التي يتم فيها تغيير تلك التقديرات، أما إذا كانت هذه الفروق تؤثر على السنة التي يتم فيها التغيير والسنوات المستقبلية، عندئذ تدرج هذه الفروق فى السنة التي يتم فيها التغيير والسنوات المستقبلية.

أ- **الحكم الشخصي**

المعلومات الخاصة بالأحكام المستخدمة في تطبيق السياسات المحاسبية التي لها تأثير هام علي القيم المعروضة للقوائم المالية متضمنة فيما يلى:

- **الإعتراف بالإيراد:**

يتم الاعتراف بالايراد طبقاً لما هو وارد تفصيلاً بالسياسات المحاسبية المطبقة.

- **استثمارات في شركات شقيقة والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة:**

يتم تحديد ما إذا كان للشركة نفوذ مؤثر على الشركات والمنشآت المستثمر فيها.

- **مراجعة الشروط الرئيسية للاتفاقات التعاقدية:**

تقوم الإدارة بمراجعة افتراضاتها وتقديراتها الحكمية بما فى ذلك ما استخدمته منها فى الحكم على مدى تمتع المجموعة بالسيطرة المطلقة أو المشتركة أو النفوذ المؤثر على الشركات المستثمر بها كلما وقع حدث جوهري أو تعديل مؤثر بالشروط الواردة باتفاقاتها التعاقدية.

- **تصنيف العقارات**

قامت الإدارة خلال عملية تصنيف العقارات باتخاذ عدة أحكام. هناك حاجة لهذه الأحكام لتحديد ما إذا كان عقار ما مؤهل للتصنيف كعقارات استثمارية أو أصول ثابتة أو عقارات محتفظ بها للبيع. وضعت المجموعة معايير معينة لتتمكن من الحكم بانتظام وذلك بموجب تعريفات العقارات الاستثمارية والأصول الثابتة والعقارات المحتفظ بها للبيع. عند اتخاذ أحكامها، أخذت الإدارة بالإعتبار الشروط المفصلة والتوجيهات المتعلقة بتصنيف الممتلكات على النحو المبين في معيار المحاسبه المصرى رقم ٢، ومعيار المحاسبة المصرى رقم ٤٩، ومعيار المحاسبة المصرى رقم ١٠، والاستخدام المراد لهذه العقارات على النحو الذي تحدده الإدارة.

- **تصنيف عقود التأجير (المجموعة كمؤجر)**

أبرمت المجموعة عقود إيجار عقارات تجارية في محفظة الإستثمارات العقارية الخاصة بها. حددت المجموعة، بناء على تقييم شروط وأحكام الترتيبات، مثل مدة الإيجار التي لا تشكل جزءًا رئيسيًا من العمر الاقتصادي للعقار التجاري والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار التي لا تصل إلى حد كبير كامل القيمة العادلة للعقار التجاري، بحيث تحتفظ بشكل هام بجميع المخاطر والمزايا المتعلقة بملكية هذا العقار وتقوم بمحاسبة العقود كعقود إيجار تشغيلية.

- **الاعتراف بالأصول والالتزامات الضريبية الجارية والمؤجلة وقياسها**

يتم تحديد ضرائب الدخل سواء الجارية أو المؤجلة بواسطة كل شركة من شركات المجموعة بما يتفق مع متطلبات قانون الضرائب الخاص بكل بلد تعمل به شركات المجموعة.

تخضع أرباح المجموعة لضرائب الدخل مما يستدعي استخدام تقديرات هامة لتحديد العبء الإجمالي للضريبة على الدخل. ونظراً لأن بعض المعاملات يصعب تحديد الضريبة النهائية عنها بشكل مؤكد خلال السنة المالية لذا تقوم المجموعة بإثبات التزام الضريبة الجارية وفقاً لتقديرات مدى خضوع المعاملات بصفة نهائية للضريبة وكذا مدى احتمال نشأة ضريبة إضافية عند الفحص الضريبي. وعندما تكون هناك فروق بين النتيجة النهائية للضرائب والمبالغ السابق تسجيلها، يتم الاعتراف بتلك الفروق ضمن ضريبة الدخل والالتزام الضريبي الجاري في السنة التي تتضح خلالها تلك الفروق باعتبارها من التغييرات فى التقديرات المحاسبية.

من أجل الاعتراف بأصول ضريبية مؤجلة، تقوم الادارة باستخدام افتراضات حول مدى توافر أرباح ضريبية مستقبلية كافية تسمح باستخدام الأصول الضريبية المؤجلة المعترف بها وتقوم الادارة باستخدام افتراضات تتعلق بتحديد سعر الضريبة المعلن بتاريخ القوائم المالية والذي من المتوقع أن يتم تسوية كل من ارصده الأصول والالتزامات الضريبية في المستقبل على أساسه.

تتطلب هذه العملية استخدام تقديرات متعددة ومعقدة في تقدير وتحديد الاوعية الخاضعة للضريبة والفروق الضريبية المؤقتة القابلة للخصم والخاضعة للضريبة الناتجة عن الاختلاف بين الاساس المحاسبي والاساس الضريبي لبعض الأصول والالتزامات. بالإضافة الى تقدير مدى امكانية استخدام الأصول الضريبية المؤجلة الناشئة عن الخسائر الضريبية المرحلة وذلك في ضوء إجراء تقديرات عن الارباح الضريبية المستقبلية والخطط المستقبلية لكل نشاط من انشطة شركات المجموعة.

- **معدلات الاقتراض الإضافية (IBR) المطبقة في حساب حق الاستخدام:**

يتم قياس التزام عقد الإيجار مبدئيًا بالقيمة الحالية لمدفوعات الإيجار التي لم يتم دفعها في تاريخ البدء، مخصومة باستخدام سعر الفائدة المتضمن في عقد الإيجار أو، إذا كان هذا المعدل لا يمكن تحديده بسهولة، معدل الاقتراض الإضافي المجموعة. بشكل عام، تستخدم المجموعة معدل الاقتراض المتزايد كمعدل الخصم. تحدد المجموعة معدل الاقتراض الإضافي من خلال الحصول على معدلات فائدة من مختلف مصادر التمويل الخارجية وإجراء بعض التعديلات لتعكس شروط عقد الإيجار ونوع الأصل المؤجر.

ب- **الافتراضات والتقديرات غير المؤكدة**

فيما يلي الافتراضات الرئيسية المتعلقة بالمستقبل والمصادر الرئيسية الأخرى للتقديرات غير المؤكدة في تاريخ التقرير، والتي تحمل مخاطر هامة قد تسب تعديلات جوهرية على القيم المدرجة للموجودات والمطلوبات خلال السنة المالية القادمة. تعتمد المجموعة في افتراضاتها وتقديراتها على المعايير المتاحة عند إعداد البيانات المالية المجمعة. ومع ذلك، قد تتغير الظروف والافتراضات الحالية حول التطورات المستقبلية نتيجة تغيرات السوق أو الظروف الناشئة التي تكون خارجة عن سيطرة المجموعة. يتم عكس هذه التغييرات في الافتراضات عند حدوثها.

- **الالتزامات المحتملة والمخصصات**

تقوم الادارة بدراسة الأحداث والمؤشرات التي قد ينشأ عنها التزام على المجموعة من خلال ممارسة أنشطتها الاقتصادية المعتادة، وتستخدم الإدارة فى ذلك تقديرات وافتراضات أساسية للحكم على مدى تحقق شروط الاعتراف بالالتزام فى القوائم المالية ويتضمن ذلك تحليل المعلومات لتقدير ما إذا كانت الأحداث الماضية تؤدى إلى نشأة التزام حالي على المجموعة وبناء توقعات مستقبلية بشأن التدفقات النقدية التي من المرجح تكبدها لتسوية ذلك الالتزام وتوقيتها بالإضافة إلى اختيار الطريقة التي تُمَكِنُ الإدارة من قياس قيمة الالتزام بدرجة يعتمد عليها.

- **قياس خسائر الائتمان المتوقعه**

تقوم المجموعة بتقييم انخفاض قيمة أصولها المالية بناءً على نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة بموجب نموذج الخسارة الائتمانية المتوقعة، تقوم المجموعة بإحتساب الخسائر الائتمانية المتوقعة والتغيرات في الخسائر الائتمانية المتوقعة في نهاية كل سنة مالية لتعكس التغيرات في مخاطر الائتمان منذ الاعتراف المبدئي بالأصول المالية. تقوم المجموعة بقياس مخصص الخسارة بمبلغ يساوي الخسارة الائتمانية المتوقعة على مدى العمر المتوقع لأدواتها المالية.

عند قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة، تستخدم المجموعة معلومات مستقبلية معقولة وقابلة للدعم والتي تستند إلى افتراضات للحركة المستقبلية لمختلف المحركات الاقتصادية وكيفية تأثير هذه المحركات على بعضها البعض. الخسارة بافتراض التعثر هي تقدير للخسارة الناتجة عن التخلف عن السداد وتستند إلى الفرق بين التدفقات النقدية التعاقدية المستحقة وتلك التي يتوقعها المقترض، مع الأخذ في الإعتبار التدفقات النقدية من الضمانات الإضافية والتحسينات الائتمانية المتكاملة. تمثل احتمالية التعثر مدخلا رئيسيا في قياس الخسارة الائتمانية المتوقعة إن احتمالية التعثر هي تقدير لاحتمال التخلف عن السداد على مدار فترة زمنية محددة، ويشمل إحتسابها البيانات التاريخية والافتراضات والتوقعات بالظروف المستقبلية.

- **تقدير صافي القيمة البيعيه للمخزون والأعمال تحت التنفيذ**

يتم إدراج المخزون وقطع الأراضي المحتفظ بها للتطوير والعقارات المصنفة ضمن الأعمال تحت التنفيذ بسعر التكلفة أو صافي القيمة البيعيه أيهما أقل. يتم تقييم صافي القيمة البيعيه بالرجوع إلى أسعار البيع وتكاليف اتمام الاعمال والدفعات المقدمة المستلمة وخطط التطوير وظروف السوق القائمة في نهاية السنة المالية بالنسبة لبعض العقارات، يتم تحديد صافي القيمة الحالية من قبل المجموعة بالاعتماد على المؤشرات الخارجية المناسبة وفي ضوء معاملات السوق الحديثة، حيثما كان ذلك متاحًا.

يتم تقييم صافي القيمة البيعيه لمخزون العقارات المكتملة بالرجوع إلى ظروف السوق والأسعار الموجودة في تاريخ التقرير ويتم تحديدها من قبل المجموعة، بناء على المعاملات المقارنة التي حددتها المجموعة للعقارات في نفس السوق التي تخدم نفس قطاع العقارات.

يتم تقييم صافي القيمة البيعيه فيما يتعلق بأعمال تحت التنفيذ بالرجوع إلى أسعار السوق في تاريخ التقرير عن العقارات المكتملة المماثلة، ناقضا التكاليف المقدرة لإستكمال التطوير والتكاليف المقدرة اللازمة لإجراء البيع، مع الأخذ في الاعتبار القيمة الزمنية للأموال، إذا كان ذلك جوهرياً.

- **الانخفاض في قيمة الاصول الثابتة ومشروعات تحت التنفيذ**

يتم تقييم العقارات المصنفة كأصول ثابتة ومشروعات تحت التنفيذ للانخفاض في القيمة عند وجود ما يشير إلى تعرض هذه الأصول لخسارة انخفاض في القيمة يتم إجراء مراجعة للانخفاض في القيمة من خلال تحديد المبلغ القابل للاسترداد الذي يأخذ في الاعتبار القيمة العادلة للعقار قيد النظر. يتم تحديد القيمة العادلة لعقارات والأصول الثابتة للنوادي المصنفة ضمن بند الاصول الثابتة من قبل خبير مستقل باستخدام طريقة القيمة العادلة.

يتم مقارنة القيمة العادلة بالمبالغ المدرجة لتقييم أي انخفاض محتمل في القيمة.

- **الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة و الاصول غير الملموسة**

تقوم الإدارة بمراجعة القيم المتبقية والأعمار الإنتاجية المقدرة للأصول الثابتة والاصول غير الملموسة في نهاية كل سنة مالية. قررت الإدارة بأن توقعات السنة الحالية لا تختلف عن التقديرات السابقة بالاستناد إلى مراجعتها.

ج- قياس القيمة العادلة

يتطلب عدد من السياسات المحاسبية والإفصاحات للشركة قياس القيم العادلة للأصول والألتزامات المالية وغير المالية.

يتم الأعتماد في قياس القيمة العادلة للأصول والالتزامات علي بيانات السوق المتاحة بشكل أساسي، ويتم تبويب البيانات التي يتم الاعتماد عليها في التقييم وفقاً للتسلسل الهرمي التالي:-

- المستوي (١): الأسعار المعلنه (غير معدله) في أسواق نشطة لأصول أو التزامات متماثله.
- المستوي (٢): مدخلات كلاً من الأسعار المعلنه المدرجة في المستوي (١) والتي يتم تتبعها للأصل او الالتزام إما بصورة مباشره (مثل الأسعار) أو غير مباشرة (أي مشتقة من الأسعار).
- المستوي (٣): مدخلات للأصل أو الالتزام لا تعتمد علي بيانات السوق التي يمكن ملاحظتها (مدخلات لا يمكن متابعتها).

تقوم المجموعة بالأعتراف بالتحويلات بين المستويات الخاصة بتسلسل القيمة العادلة في نهاية السنة المالية التي يتم حدوث التغيير خلالها.

تم إدراج المزيد من المعلومات عن الافتراضات المطبقة عند قياس القيمة العادلة فيما يلى:

- الأدوات المالية.
- نوادي Club S.

٦- **مبيعات العقارات**

تقع انشطة المجموعة في قطاع رئيسي واحد من النشاط يتمثل في مبيعات الوحدات العقارية ولذلك فإن التحليل القطاعي للأصول أو الألتزامات يعتبر غير ملائم. هذا ويمكن تحليل ايرادات المجموعة كما يلي:-

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	جنيه مصري	جنيه مصري
مبيعات مشروعات بغرب القاهرة	١ ٤٩٥ ٩٨٦ ٨٨٨	١ ٤٣٥ ١٠٨ ٢٣٢
مبيعات مشروعات بشرق القاهرة	٥ ٥١٨ ١٩٩ ٣٦٩	٤ ٧٥٦ ٥٦٣ ٣٤١
مبيعات مشروعات بالساحل الشمالي	٢٩٢ ٣١٣ ٧٧٢	٧٦ ٢٥٨ ٤٢١
	٧ ٣٠٦ ٥٠٠ ٠٢٩	٦ ٢٦٧ ٩٢٩ ٩٩٤
مردودات مبيعات	-	(٢٦ ٩٧٥ ٣٣٨)
	٧ ٣٠٦ ٥٠٠ ٠٢٩	٦ ٢٤٠ ٩٥٤ ٦٥٦
فوائد أقساط محققة	٢٥١ ٤٣٠ ٥٨١	١٥٣ ٠٦٠ ٧٨٤
خصم تعجيل السداد	(٣٠٨ ٤٣٨ ٨٢٨)	(١٩٤ ٧٧٧ ٣٥٨)
	٧ ٢٤٩ ٤٩١ ٧٨٢	٦ ١٩٩ ٢٣٨ ٠٨٢

- تتضمن إجمالى مبيعات الوحدات عن السنة مبلغ ٦٤٣ ٨٥٩ ٦١٠ جنية مصرى تمثل قيمة المكون التمويلى للفوائد على أقساط العملاء المحصلة للوحدات المسلمة تطبيقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم ٤٨.

٧- **تكلفة مبيعات العقارات**

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	جنيه مصري	جنيه مصري
تكلفة مبيعات مشروعات بغرب القاهرة (*)	٧٧٦ ٠٢٧ ٥٥٧	٨٥٩ ٩٦٠ ٢٧٢
تكلفة مبيعات مشروعات بشرق القاهرة	٣ ٥٧٧ ٦٦٥ ٨٨٨	٢ ٨٧٧ ٩٩٨ ٤٤١
تكلفة مبيعات مشروعات بالساحل الشمالي	٩٨ ٠٢٣ ٦٢٥	٤٦ ٥٧٧ ١٥٥
	٤ ٤٥١ ٧١٧ ٠٧٠	٣ ٧٨٤ ٥٣٥ ٨٦٨
مخصص عقود محملة بخسائر (**)	٩٧ ٤٩١ ٢٣٤	-
الانخفاض في قيمة الأعمال تحت التنفيذ (**)	٤٤٤ ٨٩٦ ٦٦٠	-
تكلفة مردودات مبيعات	-	(١٤ ١٠٨ ٣٧٣)
	٤ ٩٩٤ ١٠٤ ٩٦٤	٣ ٧٧٠ ٤٢٧ ٤٩٥

- تتضمن إجمالى مبيعات الوحدات عن السنة مبلغ ٦٤٣ ٨٥٩ ٦١٠ جنية مصرى تمثل قيمة المكون التمويلى للفوائد على أقساط العملاء المحصلة للوحدات المسلمة تطبيقاً لمعيار المحاسبة المصرى رقم ٤٨.

(*) تتضمن تكلفة مبيعات مشروعات بغرب القاهرة مبلغ ٦٩٦ ١٩٠ ٤٥ جنية مصري قيمة ما يخص مبيعات السنة من تكلفة تسوية أرض الشركة بالشيخ زايد كما هو وارد تفصيلاً بالإيضاح رقم (١٩).

(**) شهد السوق المصرى خلال الربع الأخير من عام ٢٠٢٢ ارتفاع كبير فى معدلات التضخم نتيجة لرفع سعر الفائدة بالبنوك وارتفاع سعر النقد الاجنبى مقابل الجنية المصرى ونتيجه لذلك قررت إدارة المجموعة إعادة قياس صافى القيمة البيعة للاعمال تحت التنفيذ ونتج عن ذلك تكبد المجموعة لخسائر أنخفاض فى قيمة الاعمال تحت التنفيذ بمبلغ ٤٤٥ مليون جنية مصرى تقريباً وخسائر عقود محمله بخسائر بمبلغ ٩٧ مليون جنية مصرى تقريباً.

٨- إيرادات تشغيل أخرى

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	جنيه مصري	جنيه مصري
إلغاءات وغرامات تأخير	٨٨ ٤٤٢ ٥٢٢	١٠٨ ٣١٣ ٦٣٤
رد الإنخفاض فى قيمة الأصول الثابتة	١ ٨٢٢ ٥٩٠	١ ٨٢٢ ٥٩٠
مخصصات أنتفى الغرض منها	-	١٥ ٧٠٠
أرباح بيع أصول ثابتة	١٩٢ ٦٠٣	٣١٧ ٩٩٢
إيرادات جوسمارت	٦ ٥٨٥ ٠١٩	٩ ١٩٣ ٨٧٩
إيراد إنهاء عقد إيجار مقر مصر الجديدة	٤ ٣٨٩ ٢٠٦	-
ايرادات أخرى	١٣ ٦٧١ ٠٥٢	٨ ٣٠١ ١٨٧
	١١٥ ١٠٢ ٩٩٢	١٢٧ ٩٦٤ ٩٨٢

٩- مصروفات بيعية وتسويقية

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	جنيه مصري	جنيه مصري
أجور ومرتبات	٧٠ ١٦٩ ٧٦٧	٥٩ ٨٤٤ ٣٨٢
عمولات بيع	٢٧١ ٦٥٢ ٠٩٦	٢٢٥ ٣١٠ ٠٠٤
إعلانات	٢٩٣ ٤٩٨ ٥٠٩	١٤١ ٨١٧ ٣٦٢
معارض ومؤتمرات وحفلات دعائية	٦٠ ٥٠١ ٤٣٦	٣٩ ٧٧٣ ٥٨٢
إيجارات	٣ ٦٤٧ ٩٧٦	٢ ٨٨٣ ٠١٠
صيانة وأمن ونظافة وزراعة	١٥ ٥٥٨ ٨٨٠	٦ ٩٧٧ ٠٤١
سفر وانتقال ونقل وسيارات	٢ ٢٤٧ ٠٣٤	٣٥٥ ٢٠١
أتعاب مهنية وإستشارات	٢٣ ٩٧٤ ١٤٩	١٠ ٦٤٧ ١٧٣
اكراميات وهدايا	١٢ ٩٢٢ ٤٥٣	٤ ٣٢٢ ٧٨٦
اهلاك اصول ثابتة واستهلاك أصول حق أنتفاع	١٧ ٥١٦ ٢١٧	١٧ ٢٠٦ ٨٨١
اجازات عاملين	١ ٣٤٩ ١٧٤	-
رسوم ودمغات وتراخيص	٤ ٥٧٩ ٩٢٩	٤ ١١٢ ٩٤٠
مطبوعات وتصوير	٢ ٣٢٦ ٣١٧	١ ٧٤٥ ٣١٩
تليفون وبريد وكهرباء ومياه	٣ ١١٩ ٤١٠	٣ ٥٦٦ ٢٦٩
أخرى	١٥ ٣٠٣ ٩٧٩	٤ ٠٢٧ ٣٧٤
	٧٩٨ ٣٦٧ ٣٢٦	٥٢٢ ٥٨٩ ٣٢٤

١٠- مصروفات إدارية وعمومية

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	جنيه مصري	جنيه مصري
أجور ومرتبات ومكافات	٣١٣ ٤٢٥ ١٩٦	٢٦٦ ٧٦٦ ٥٣٢
رواتب ومكافأت وبدلات أعضاء مجلس الإدارة	١٣ ٠٠٠ ٠٠٠	٦ ٣٩٧ ٧٢٧
علاج طبى وتدريب ووجبات وزى عاملين	٣٢ ٦٤٠ ٦٧٤	١٧ ٥٢٣ ٨٦٧
مصروف اثابة العاملين والمديرين (١٠-١)	-	١٧ ٨٨٧ ١٧١
مزايا عاملين محددة	١٣ ١٦٤ ٧٧٦	١ ٤٩٦ ٢٥٤
صيانة وأمن ونظافة وزراعة	١٤٨ ٤٨٣ ٧٥٥	١٠٤ ٢٦٨ ٤٢٥
اتعاب مهنية واستشارات (١٠-٢)	٨٩ ١٧٣ ٨٩٩	١١٧ ٧٥٤ ٤٦٢
معارض ومؤتمرات	٤ ٢١١ ٦٥١	٥٤١ ٤٨١
تبرعات	٤ ٨٩٤ ٦٠٠	١ ٢٦٥ ٠٠٠
هدايا وإكراميات	٤ ٢٣٦ ٢٧٧	٦ ٠٣٦ ٨٢٨
إهلاك أصول الثابتة واستهلاك أصول حق أنتفاع	٢١ ٤٨٦ ٦٧٢	٢٩ ١٠١ ١١٢
ضيافة واستقبال	٢ ٧٢١ ٧٨٦	١ ٤٣٨ ٤١٧
برامج ومستلزمات حاسب الى	٢٩ ٩٧٤ ٧٠٩	١٨ ١٢٨ ٦٦٠
أدوات كتابية ومطبوعات	٢ ٣٠٨ ٣٣٣	٢ ٥٤٥ ٥٨٨
اتصالات وكهرباء وتليفون ومياه	٧ ٥٦٠ ٥٤٥	٧ ٨٢٣ ٥٥٤
رسوم حكومية واشتراكات	٤٠ ٥٢٣ ٤٣٢	١٦ ٨٣٥ ٢١٩
إيجارات	٦ ٤٦٦ ٧٠٨	٧ ٧٣٩ ٧٥١
سفر وانتقال ونقل وسيارات	٨ ٠٣٣ ٢٨١	٣ ١١٥ ٣٥٨
مصروفات بنكية	٥ ٦٣٢ ٦٧٣	٤ ٧٨٨ ٥٦٥
اجازات عاملين	٤ ٦٠١ ٥١٥	٣ ١٦٢ ٣٣٩
اقساط تامين	٢ ٦٠٢ ١٨٠	٢ ٧١٠ ٤٧٧
المساهمة التكافلية	١٩ ١٦٠ ١٠٨	١٧ ٠٤٨ ٥٢٩
أخرى	١٨ ٨٨٧ ٦٤٣	١١ ٧٣٩ ٣٩٩
	٧٩٣ ١٩٠ ٤١٣	٦٦٦ ١١٤ ٧١٥

(١٠-١) يتمثل البند في قيمة فرق القيمة العادلة في تاريخ المنح للأسهم الممنوحة للسادة المستفيدين من نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذين المشار إليه بالإيضاح رقم (٥١).

(١٠-٢) يتضمن بند اتعاب مهنية واستشارات مبلغ ٥.٤٤ مليون جنبة مصرى قيمة اتعاب مستشاريين ماليين عن دراسات بشأن العرض المبدئي المقدم من شركة الدار العقاريه للاستحواذ علي اسهم الشركة.

١١- مصروفات تشغيل أخري

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	جنيه مصري	جنيه مصري
مخصص مطالبات	٣٩ ٨٩٦ ٤٠٩	١٠ ٦٤٨ ٣٤٥
خسائر تشغيل	-	٨٤ ٨٣٨ ٨٢٠
خسارة انخفاض قيمة الشركات الزميلة والمشاريع المشتركة	-	٣٧٧ ٨٤٣
خصم على السداد المبكر - مصاريف الصيانة	١ ٠٧٨ ٦٤٣	-
	٤٠ ٩٧٥ ٠٥٢	٩٥ ٨٦٥ ٠٠٨

١٢- خسائر الإئتمان المتوقعة

	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	الحركة خلال السنة	الرصيد في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
قروض لمشروعات مشتركة	٢٠٧ ٦٣٢ ٦٥٣	٥٧١ ٥٠٠	٢٠٨ ٢٠٤ ١٥٣
النقدية بالبنوك	٢٤٥ ٩٩٤	١ ١٩٧ ٨٣١	١ ٤٤٣ ٨٢٥
إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة	٦١ ٥١٩	٣ ٠٦٩ ٤١١	٣ ١٣٠ ٩٣٠
عملاء واوراق القبض	١٣ ٠٢٧ ٤٥٨	١٦ ٢٧٢ ٧٥٩	٢٩ ٣٠٠ ٢١٧
المدينون وأرصده مدينه أخري	١٠٥ ٧٨٥ ٣٢١	٣ ٢٥٥ ٢٦٦	١٠٩ ٠٤٠ ٥٨٧
	٣٢٦ ٧٥٢ ٩٤٥	٢٤ ٣٦٦ ٧٦٧	٣٥١ ١١٩ ٧١٢

١٣- إيرادات تمويلية

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	جنيه مصري	جنيه مصري
فوائد دائنة	٨٩ ٨١٦ ٨٢٢	٧٤ ٩٢١ ٠٦٧
عائد إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة	٨١ ٧٦٨ ٣٠٣	٨١ ٦٠١ ٣٤٨
فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية (*)	١٤٦ ٠٣٤ ٩٧٩	-
أرباح توريق	٧٠ ٥٠٠	-
	٣١٧ ٦٩٠ ٦٠٤	١٥٦ ٥٢٢ ٤١٥

(*) نظرا لوجود فائض للعملات الاجنبية بالمجموعة فى تاريخ المركز المالى فقد حققت المجموعة ارباح من ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية نتيجة لزيادة سعر الدولار مقابل الجنية المصرى خلال السنة من ١٥.٦٤ جنية / للدولار ليصل إلى ٢٤.٦٨ جنية/ للدولار فى تاريخ المركز المالى.

١٤- تكاليف تمويلية

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	جنيه مصري	جنيه مصري
فوائد تمويلية	٢٥٣ ١١٩ ٢١٤	١٣٠ ٧٥٤ ٦٩٦
فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية	-	٧٠٣ ٤٧٣
خسائر توريق	-	١١ ٨١٠ ٨٩٧
فوائد عقود التأجير	٤ ١٩٦ ٧٨٠	٤ ٧٦٠ ١٩٢
	٢٥٧ ٣١٥ ٩٩٤	١٤٨ ٠٢٩ ٢٥٨

١٥- ضريبة الدخل

(أ) البنود التي يعترف بها في الأرباح أو الخسائر

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	جنيه مصري	جنيه مصري
ضريبة الدخل الجارية	٣٦٤ ٢٠٣ ٤٠٨	٤٤٤ ١٨٢ ١٤٧
مصروف الضرائب على توزيعات الأرباح	٤ ٧٠٤ ٣٧٨	٨٩٨ ٠١٠
ضريبة الدخل المؤجلة (منفعة)	(١٨٣ ٦٩٩ ٧٩٥)	(١٣٨ ٣٥٥ ٨٠٤)
	١٨٥ ٢٠٧ ٩٩١	٣٠٦ ٧٢٤ ٣٥٣

(ب) حركة الأصول والالتزامات الضريبية المؤجلة

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

	الرصيد فى ٢٠٢٢/١/١ أصل / (التزام)	المثبت فى الأرباح أو الخسائر	الرصيد فى ٢٠٢٢/١٢/٣١ الضريبة المؤجلة التى ينشأ عنها أصل	الضريبة المؤجلة التى ينشأ عنها (التزام)	صافى الضريبة التى ينشأ عنها (التزام) / أصل
	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
الأصول الثابتة	(١ ٠٨٧ ٤٤٣)	(٣ ٣٤٢ ٤٦٤)	-	(٤ ٤٢٩ ٩٠٧)	(٤ ٤٢٩ ٩٠٧)
فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية	(٥ ٩١٥ ٣٤٤)	(٢١ ٩٨٢ ٠٣٨)	-	(٢٧ ٨٩٧ ٣٨٢)	(٢٧ ٨٩٧ ٣٨٢)
مخصصات	١١٩ ٣٢٦ ٤٦٨	٢٣١ ٨١٠ ١٥٤	٣٥١ ١٣٦ ٦٢٢	-	٣٥١ ١٣٦ ٦٢٢
فروق تطبيق معايير المحاسبة	(١ ٠٥٠ ١٦٢)	(٨٠ ٢٨٢)	-	(١ ١٣٠ ٤٤٤)	(١ ١٣٠ ٤٤٤)
خسائر ضريبية مرحلة	٩١ ٣٥٣ ٣٠٠	(٢٢ ٧٠٥ ٥٧٥)	٦٨ ٦٤٧ ٧٢٥	-	٦٨ ٦٤٧ ٧٢٥
	٢٠٢ ٦٢٦ ٨١٩	١٨٣ ٦٩٩ ٧٩٥	٤١٩ ٧٨٤ ٣٤٧	(٣٣ ٤٥٧ ٧٣٣)	٣٨٦ ٣٢٦ ٦١٤

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

	الرصيد فى ٢٠٢١/١/١ أصل / (التزام) جنيه مصري	المثبت فى الأرباح أو الخسائر جنيه مصرى	الرصيد فى ٢٠٢١/١٢/٣١ الضريبة المؤجلة التى ينشأ عنها أصل جنيه مصري	الضريبة المؤجلة التى ينشأ عنها (التزام) جنيه مصري	صافى الضريبة التى ينشأ عنها (التزام) / أصل جنيه مصرى
الأصول الثابتة	(٥ ٥٠٨ ٥١٠)	٤ ٤٢١ ٠٦٧	–	(١ ٠٨٧ ٤٤٣)	(١ ٠٨٧ ٤٤٣)
فروق ترجمة الأرصدة بالعملات الأجنبية	(٧ ١١٦ ٥٣٢)	١ ٢٠١ ١٨٨	–	(٥ ٩١٥ ٣٤٤)	(٥ ٩١٥ ٣٤٤)
مخصصات	٧٢ ٤٨٣ ٤٥٩	٤٦ ٨٤٣ ٠٠٩	١١٩ ٣٢٦ ٤٦٨	–	١١٩ ٣٢٦ ٤٦٨
فروق تطبيق معايير المحاسبة	–	(١ ٠٥٠ ١٦٢)	–	(١ ٠٥٠ ١٦٢)	(١ ٠٥٠ ١٦٢)
خسائر ضريبية مرحلة	٤ ٤١٢ ٥٩٨	٨٦ ٩٤٠ ٧٠٢	٩١ ٣٥٣ ٣٠٠	–	٩١ ٣٥٣ ٣٠٠
	٦٤ ٢٧١ ٠١٥	١٣٨ ٣٥٥ ٨٠٤	٢١٠ ٦٧٩ ٧٦٨	(٨ ٠٥٢ ٩٤٩)	٢٠٢ ٦٢٦ ٨١٩

(ج) لم يتم الاعتراف بأي التزام فيما يتعلق بالفروق المؤقتة المرتبطة بالاستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص الملكية في المشروعات المشتركة حيث أن المجموعة تتمتع بوضع يمكنها من السيطرة علي توقيت القيام بعكس الفروق المؤقتة ومن المرجح ان مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.

(د) تسويات لاحتساب السعر الفعلي لضريبة الدخل

	٢٠٢٢	٢٠٢١
صافى الربح المحاسبى المجمع قبل الضريبة الدخلية	٧١٠ ٣٦٤ ٠٥٦	١ ١٧١ ٨٣٢ ٦٣٤
سعر الضريبة	٪٢٢.٥٠	٪٢٢.٥٠
ضريبة الدخل المتوقعة على الربح المحاسبى	١٥٩ ٨٣١ ٩١٣	٢٦٣ ٦٦٢ ٣٤٣
وعاء ضريبى مستقل (إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة)	١٠ ٩٦٠ ٠٢٢	٨٧٢ ٧١٨
مصروفات غير قابلة للخصم / (إيرادات معفاه)	(٦ ٩٩٧ ٣٢١)	٢٠ ٣٢٥ ٠٩٥
خسائر لم يثبت عنها أصول ضريبية	١٧ ٩٠٠ ٥٢٨	٤ ١٣٠ ٣١٦
فروق إستهلاك وفوائد حق الإنتفاع	٣ ٤٣٣ ٢٢٤	٤ ٦٠٦ ٣٩٤
تسويات ضريبية اخري	٧٩ ٦٢٥	١٣ ١٢٧ ٤٨٧
الضريبة طبقا لقائمة الدخل المجمعة	١٨٥ ٢٠٧ ٩٩١	٣٠٦ ٧٢٤ ٣٥٣
سعر الضريبة الفعلى	٪٢٦.٢٢	٪٢٦.١٧

(هـ) الأصول الضريبية المؤجلة الغير مثبتة

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصرى	جنيه مصري
الفروق المؤقتة القابلة للخصم	١٣٤ ٨٤٨ ٣٥٥	١٣٤ ٨٤١ ٧٤٢
خسائر ضريبية	١٧ ٩٠٠ ٥٢٨	١٩ ٢٨٤ ٧٦٨
	١٥٢ ٧٤٨ ٨٨٣	١٥٤ ١٢٦ ٥١٠

لم يتم إثبات الأصول الضريبية المؤجلة والمتعلقة بالبنود السابق الإشارة إليها وذلك نظراً لعدم توافر درجة مناسبة للتأكد من وجود أرباح ضريبية مستقبلية كافية يمكن من خلالها الاستفادة من هذه الأصول.

١٦- **نصيب السهم فى الارباح**

(أ) نصيب السهم فى صافي الأرباح المجمعة

يتم إحتساب نصيب السهم فى صافي الارباح في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ علي اساس نصيب مساهمي الشركة الأم في صافي أرباح السنة المجمعة وكذلك المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	جنيه مصرى	جنيه مصرى
صافي ربح السنة (نصيب الشركة الأم)	٥٢٠ ٠٥٧ ٧٣٣	٨٦٠ ٣٠٩ ٥٠٨
نصيب العاملين في الأرباح	–	–
نصيب العاملين وأعضاء مجلس الإدارة في الشركات التابعة والشقيقة	–	(٤ ٥٢٤ ٤٤٤)
	٥٢٠ ٠٥٧ ٧٣٣	٨٥٥ ٧٨٥ ٠٦٤
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة	٣٥٦ ١٩٧ ٣٦٨	٣٥٦ ١٩٧ ٣٦٨
نصيب السهم فى الارباح (جنية مصرى/ للسهم)	**١.٤٦**	**٢.٤٠**

(ب) نصيب السهم فى صافي الخسائر المستقلة

يتم إحتساب نصيب السهم في صافي الخسائر المستقلة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ علي اساس نصيب مساهمي الشركة الأم في صافي خسائر السنة وفقاً لقائمة الأرباح أو الخسائر المستقلة للشركة وكذلك المتوسط المرجح لعدد الاسهم القائمة خلال السنة كما يلي:

	٢٠٢٢	٢٠٢١
	جنيه مصري	جنيه مصري
صافي (خسارة) السنة	(٤٧٧ ٦٨٩ ٤٧٤)	(٣٦٥ ٣٦٢ ٨٤١)
نصيب العاملين في الأرباح	–	–
	(٤٧٧ ٦٨٩ ٤٧٤)	(٣٦٥ ٣٦٢ ٨٤١)
المتوسط المرجح لعدد الأسهم القائمة خلال السنة	٣٥٦ ١٩٧ ٣٦٨	٣٥٦ ١٩٧ ٣٦٨
نصيب السهم في الخسائر (جنيه مصرى / للسهم)	(١.٣٤)	(١.٠٣)

١٧- مخزون

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصرى	جنيه مصرى
مخزون مستلزمات صيانة وتشغيل واتصالات	٢٣ ٢٧٠ ٢٩٤	١٨ ٤٩٩ ٣٢٩
	٢٣ ٢٧٠ ٢٩٤	١٨ ٤٩٩ ٣٢٩

١٨- وحدات تامة جاهزة للبيع

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصرى	جنيه مصرى
تكلفة وحدات تامة جاهزة للبيع	١ ١٩١ ٤٣٩ ٩٠٧	٥٢ ٢١٢ ١٨٤
	١ ١٩١ ٤٣٩ ٩٠٧	٥٢ ٢١٢ ١٨٤

١٩- أعمال تحت التنفيذ

يتمثل هذا البند فى إجمالى التكاليف الخاصة بالأعمال الجاري تنفيذها وبيان هذه الأعمال كما يلى :

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصرى	جنيه مصرى
تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بغرب القاهرة (١٩-١)	٨ ٥٩٣ ٥٤٧ ٦٤٠	٧ ٧٩٩ ٢٦٦ ٣٦٥
تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بشرق القاهرة	٤ ٧٠٧ ٢٨٠ ١٥٧	٤ ٧٧٥ ١٧٠ ٥٣٤
تكاليف أعمال مشروعات المجموعة بالساحل الشمالى (١٩-٢)	١ ٨٦٩ ٨١٩ ١٤٦	١ ٦١٠ ٠١٠ ٢٩١
	١٥ ١٧٠ ٦٤٦ ٩٤٣	١٤ ١٨٤ ٤٤٧ ١٩٠

- تتضمن فوائد مرسملة عن أقساط محصلة من العملاء بمبلغ ٧٩٧ ٧٦٦ ٩٣٧ جنية مصري.
- شهد السوق المصرى خلال الربع الأخير من عام ٢٠٢٢ ارتفاع كبير فى معدلات التضخم نتيجة لرفع سعر الفائدة بالبنوك وارتفاع سعر النقد الاجنبى مقابل الجنية المصرى ونتيجه لذلك قررت إدارة الشركه إعادة قياس صافى القيمة البيعة للاعمال تحت التنفيذ ونتج عن ذلك تكبد المجموعة لخسائر أنخفاض فى قيمة الاعمال تحت التنفيذ بمبلغ ٤٤٥ مليون جنية مصرى تقريباً.

(١٩-١) تكاليف أعمال مشروعات الشركة بغرب القاهرة

(أ) تتضمن قيمة قطعة الأرض الخاصة بشركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية إحدى الشركات التابعة مساحتها ٣٠٠ فدان خارج زمام المنصورية – مركز أمبابة – محافظة الجيزة والتي تقع ضمن حدود القرار الجمهورى رقم (٧٧ لسنة ٢٠١٧) بمنطقة امتداد الشيخ زايد فقد تلقت الشركة خطاباً من هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ١٣ نوفمبر ٢٠١٨ يفيد بأن مجلس إدارة الهيئة قرر أن يتم التعامل بمدينة الشيخ زايد مع مقدمي الطلبات للسادة المتعاملين والمثبت عقودهم النهائية مع هيئة مشروعات التنمية الزراعية أو محافظة الجيزة المنطقة الاستثمارية بالنظام العيني أي يتم التنازل عن حصة عينية من الأراضى المملوكة مناصفة مع هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وذلك مقابل توصيل المرافق الرئيسية لقطعة الأرض، وكذا علاوة تغيير النشاط من زراعى الى عمرانى متكامل (سكنى) وزيادة المساحة البنائية المسموح بها لكافة الأراضى والمناطق الواقعة داخل حدود القرارين الجمهوريين (٧٧-٢٣٠ لسنة ٢٠١٧)، وبتاريخ ١١ يوليو ٢٠١٩ تم ابرام عقد اتفاق بين شركة اليسر وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بشأن التنازل عن مساحة ٥٠٪ من قطعة الارض المشار اليها عاليه مقابل تغيير النشاط من زراعي الى عمراني متكامل ومقابل توصيل المرافق، بتاريخ ١٧ أغسطس ٢٠١٩ تقدمت شركة اليسر بالمخطط العام للمشروع لهيئة

المجتمعات العمرانية الجديدة المخطط اقامته على الارض المشـــار اليها وتم اعتماده من قبل هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة وتم إطلاق المرحلة الاولى للمشروع بتاريخ ٢٩ سبتمبر ٢٠١٩ تحت اسم The Estates.

(ب) القيمة الحالية لقطعة الأرض السابق التنازل عنها لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة المشار اليها بعاليه بالفقرة (أ) بمبلغ ١.٢٤ مليار جنيه مصرى بالإضافة إلى مبلغ ١٨.٥٤ مليون جنيه مصري قيمة المصاريف الإدارية ومجلس الامناء، حيث وافقت الهيئة بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢١ على طلب الشركة لشراء قطعة الأرض المتنازل عنها بمساحة ١٢٣.٣٨ فدان بما يعادل ٥١٨,٣٢٩.٦٢ متر مربع إيضاح (٣٥).
قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٦ أبريل ٢٠٢٢ بإرســـال خطاب تعديل لمســـاحة قطعة الأرض من ١٢٣.٣٨٧ فدان الى ١١٥.٣٤ فدان بما يعادل ٤٨٤.٥٥٩،١٥ م٢ مع تعديل قيم الأقســـاط والفوائد طبقا للمســـاحة الجديدة. هذا وقد تم تعديل قيمة الأرض والالتزام طبقًا لملحق العقد بتاريخ مايو ٢٠٢٢. وبذلك يصـــبح إجمالي مســـاحة الأرض المخصصة للشركة ٢٦٥.٣٤ فدان.

(ج) يتضـمن الرصـيد مبلغ ٢٠٠ مليون جنيه مصـري تقريباً تتمثل في القيمة الحالية لنصـيب الاعمال تحت التنفيذ من مبلغ تسوية ارض الشركة بالشيخ زايد كعنصر من عناصر تكلفة الوحدات التي سيتم ادراج إيراداتها في قائمة الأرباح والخسائر للأعوام المستقبلية، ويتمثل هذا المبلغ في قيمة المتبقي من القيمة الحالية لأصل مبلغ ثمانمائة مليون جنيه مصري طبقًا لاتفاق التسوية المبرم مع إدارة الكسب غير المشروع.

(د) بتاريخ ٢١ مارس ٢٠١٩ تم توقيع عقد تخصـــيص بنظام الشـــراكه بين الشـــركة وهيئه المجتمعات العمرانيه على اقامه مشروع عمراني متكامل (كامل المبانى السكنية والخدمية وتنسيق الموقع لخدمة المشروع) بمساحه قدرها ٤٦٤.٨١ فدان (٥٠٠ فدان سـابقًا) تحت العجز والزيادة وتتمثل حصـه الهيئه في دفعة مقدمة وسـداد نقدى ونسـبة من العائد المتوقع من المشـروع مقابل أرض المشـروع وبإجمالى حد أدنى تضـمنه الهيئة بمبلغ ١١,٤١٣ مليار جنيه مصـري، وتم توقيع ملحق عقد الشراكة بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠٢٢.

تتضـمن قيمه الاعمال مبلغ ٥٣٠ ٠٤٥ ٨١١ ٤ جنيه مصـري صـافي القيمه الحاليه لارض مشـروع ٤٦٤.٨١ فدان (٥٠٠ فدان سابقًا) بأمتداد الشيخ زايد بالاضافه الى الفوائد المرسلمه وذلك وفقا لعقد تخصيص بنظام الشراكه بين الشركة وهيئه المجتمعات العمرانيه

(١٩-٢) **تكاليف أعمال مشروعات الشركة بالساحل الشمالى**

(١٩-٢-١) بتاريخ ٨ مارس ٢٠١٨ وقعت احدي شركات المجموعة عقدي مشاركة في تطوير وتنمية مشروع سكني سياحي لقطعتي ارض بمساحة ٣٠٨ فدان تقريبا بالساحل الشمالي مع مالكي تلك القطعتين كما يلي:

- العقد الموقع مع اتحاد ملاك شاهين لقطعة ارض بمساحة ١١١ فدان تقريبيا (القطعة الأولى).
- العقد الموقع مع شركة العمار للتوسع العمراني لقطعة ارض بمساحة ١٩٧ فدان (القطعة الثانية).

بموجب العقدين تقوم الشركة على نفقتها وتحت مسئوليتها بتطوير وتنفيذ المشروع وإدارة وتسويق والتصرف في المشروع ثم إدارته وصيانته بنفسها أو بواسطة الغير، وتنفيذ إلتزماتها الأخرى الناشئة عن العقد، مقابل إقتسام الطرفين (وفقا للنسب المحددة في العقد) إجمالي إيرادات المشروع والناتجة من أي من مكونات المشروع، وكذلك إيرادات المشروع والناتجة عن الأنشطة الأخرى وفقا لشروط وأحكام العقد.

وطبقا للعقد الخاص بالقطعة الأولى فقد قامت الشركة بسداد مبلغ ٣٠ مليون جنيه مصري كدفعة مقدمة يتم تسويتها خلال ثلاث سنوات باقساط متساوية خصما من حصة اتحاد ملاك الشاهين في إيرادات المشروع عن عقد المشاركة.

وطبقاً لبنود عقد المشاركة فإن شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" قامت باخطار اتحاد ملاك شاهين بتاريخ ٤ أغسطس ٢٠١٨ بأن شركة طابروك للتعمير – شركة مساهمة مصرية – والتي تساهم فيها سوديك في رأس مالها بنسبة ٩٩,٩% سوف تحل محلها في عقد المشاركة المؤرخ ٨ مارس ٢٠١٨ المذكور بعالية لتنفيذ الالتزامات الواردة به وتنتقل إليها كافة حقوق والتزامات شركة سوديك اعتبارا من ٤ أغسطس ٢٠١٨.

كما قامت المجموعة بسداد مبلغ ٢٥.٩ مليون جنية مصرى تمثل قيمة قسط الأرض عن عام ٢٠١٨ بالنيابة عن أتحاد ملاك شاهين وقامت بتحصيل مبلغ ٣,٣ مليون جنية مصرى منه وبذلك يكون صافى المبالغ المسددة من قبل شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ مبلغ ٥٢,٦ مليون جنية مصرى.

طبقا للقرار الجمهوري رقم ٣٦١ لسنه ٢٠٢٠ تم نقل ولايه ارض الساحل الشمالي الى هيئه المجتمعات العمرانيه الجديده والتي قامت بدورها بتعديل المخطط العام بالساحل الشمالي وعليه فقد تم تعديل وصف ارض المشروع والتى كان جاري اعدادها لمشروع ملاذ.

وبتاريخ ٢٥ أغسطس ٢٠٢١ تم ابرام عقد مشاركة جديد بين شركة طابروك للتعمير واتحاد ملاك شاهين يعدل العقد السابق ليشمل مساحة الارض التى تخص اتحاد ملاك شاهين بعد زيادتها الى ١٨٢ ٠٠٤ ١م٢ طبقا لما انتهى علية المخطط العام الجديد للساحل الشمالى والعقد المبرم بين اتحاد ملاك شاهين وهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ١٢ سبتمبر ٢٠٢١.

وبموجب عقد المشاركة الجديد تقوم شركة طابروك على نفقتها وتحت مسؤليتها بتطوير وتنمية وتنفيذ كامل مكونات المشروع الاخرى بما فى ذلك المرافق الداخلية للمشروع، عدا ترخيص وبناء ٢٠٠ غرفة فندقية شاملة المرافق الداخلية والبنية التحتية مع التزام الاطرف الاول شركة طابروك بتوصيل المرافق الى حدود قطعة ارض الفندق.

من المتفق علية بعقد المشاركة الجديد ان تكون مستحقات اتحاد ملاك شاهين عبارة عن:

أ- دفعات ثابتة باجمالى مبلغ وقدرة ٢ ٦٥٩ ٥٠٩ ٠٠٠ جنية مصرى (فقط اثنان مليار وستمائة وتسعة وخمسون مليون وخمسمائة وتسعة الف جنيها لاغير) موزعة على ٢٤ قسط نصف سنوى متساوية بواقع مبلغ وقدرة ١١٠ ٨١٢ ٨٧٥ جنية مصرى (فقط مائه وعشرة ملايين وثمانمائة واثنى عشر الف وثمانمائة وخمسة وسبعون جنيها مصريا) لكل قسط.

ب- نسبة اتحاد ملاك شاهين من ايرادات المشروع حيث يستحق لاتحاد ملاك شاهين نسبة من الايرادات طبقا لنوع الايراد ووفقا لشروط العقد.

هذا وقد بلغ الرصيد المستحق على اتحاد ملاك شاهين وكان مدرجا ضمن اعمال تحت التنفيذ – المقابل المتغير لارض مشروع ملاذ بمبلغ ٥٢.٨ مليون جنية مصرى تم ادراجها ضمن مدينون وارصدة مدينة اخرى (طويلة/قصيرة الاجل) حيث سيتم استردادها من نسبة اتحاد ملاك شاهين فى ايرادات المشروع المذكورة فى البند (ب) اعلاة بواقع ثمان اقساط ربع سنوية متتالية تبلغ قيمة القسط ٦ ٥٩٦ ٢٢٣ جنية مصرى اعتبارا من الربع الثالث من عام ٢٠٢١ وحتى تمام السداد.

قامت الشركة باثبات القيمة الحالية للدفعات الثابتة بمبلغ وقدرة ١ ٣٤١ ٣٣٠ ٩٠٤ (فقط مليار ثلاثمائة وواحد وأربعون مليون وثلاثمائة وثلاثون الف وتسعمائة وأربعة جنيهاً لاغير) المشار اليها بالبند (أ) اعلاه ضمن بند اعمال تحت التنفيذ هذا وسيتم اثبات حصة اتحاد ملاك شاهين فى الايرادات البند(ب) ضمن اعمال تحت التنفيذ عند السداد كمقابل متغير.

(١٩-٢-٢) يتضمن اعمال مبلغ ٤٣ مليون جنية مصرى قيمة المسدد لمحافظة مرسي مطروح تحت حساب شراء قطعة ارض بمساحة ٨٥ فدان وقامت ادارة المجموعة برفع دعوي قضائية نتيجة رفض محافظة مرسي مطروح اصدار عقد البيع والتى تم تغيير ولايتها على الارض طبقا للقرار الجمهورى رقم ٣٦١ لسنة ٢٠٢٠ الى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والشركة فى مفاوضات مع الهيئة للاستحواذ على هذه القطعة. قامت الشركة بتاريخ ٢٦ يونيو ٢٠٢٢ بالتوقيع على محضر اجتماع لجنة الحصر والتفاوض والتى قررت رفع الامر فى الحصول على قطعة الارض الخلفية بمساحة ١٢٦.٠٢ فدان للجنة العقارية الرئيسية للنظر فى الموافقة على التعامل مع الشركة مع التزام الشركة بالشروط المدرجة فى قرار اللجنة والتى تتضمن سداد ٥٪ من القيمة المحددة ٣٧٠.٥ مليون جنية لحين الموافقة من اللجنة العقارية وذلك خلال شهر من تاريخة، هذا وقد صدر قرار اللجنة العقارية الرئيسية بتاريخ ٤ سبتمبر ٢٠٢٢ بتحديد مساحة الارض الخلفية "المضافة" ١٢٩.٢ فدان ومطالبة الشركة بباقى قيمة الدفعة المقدمة بواقع ١٠٪ من إجمالى القيمة المحدثه للأرض المضافة بواقع ٣٧٤,٢٣ مليون جنية مصري.

٢٠- عملاء وأوراق قبض

٢٠-١عملاء وأوراق قبض - متداولة

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصرى	جنيه مصرى
عملاء	٢٣٢ ٨٣٣ ٨٩٣	١٨٥ ٥٨٢ ٦٤٣
أوراق قبض - وحدات *	١ ٥٧٧ ٧٧٤ ٥٨٣	١ ٢٠٨ ٠٧٥ ٧٠٦
أوراق قبض اخرى	٢١ ٢٨٨ ٦٩٧	٤ ٥٧٧ ٧٣٠
	١ ٨٣١ ٨٩٧ ١٧٣	١ ٣٩٨ ٢٣٦ ٠٧٩
فوائد غير مستهلكة - أوراق قبض	(٧٨ ٥٤٠ ٦١٦)	(٥١ ٩٢٨ ٤٨٣)
	١ ٧٥٣ ٣٥٦ ٥٥٧	١ ٣٤٦ ٣٠٧ ٥٩٦
خسائر الأئتمان المتوقعة للعملاء واوراق القبض	(١٦ ٠٣٩ ٤٢٢)	(١١ ٥١٣ ٠١١)
	١ ٧٣٧ ٣١٧ ١٣٥	١ ٣٣٤ ٧٩٤ ٥٨٥

* يتمثل رصيد أوراق قبض أقساط فى قيمة أوراق قبض مستلمه من عملاء بيع العقارات المستلمين تستحق خلال ١٢ شهر من تاريخ المركز المالى.

٢٠-٢ عملاء وأوراق قبض – غير متداولة

يتمثل هذا البند فى القيمة الحالية لأرصدة العملاء والمدينون وأوراق القبض غير المتداولة كما يلى :-

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
عملاء	٧ ٦٨٩ ٦٠٠	٩ ٠٦٣ ٥٦٢
أوراق قبض – وحدات*	٣ ٠٨٨ ٥٠٩ ٢٧١	١ ٤٤٢ ٦١١ ٨٧٣
	٣ ٠٩٦ ١٩٨ ٨٧١	١ ٤٥١ ٦٧٥ ٤٣٥
فوائد غير مستهلكة	(٧٧٤ ١٧٩ ٣٩٩)	(٢٧٢ ٥٣٤ ٦٢٢)
	٢ ٣٢٢ ٠١٩ ٤٧٢	١ ١٧٩ ١٤٠ ٨١٣
خسائر الأئتمان المتوقعة للعملاء واوراق القبض	(١٣ ٢٦٠ ٧٩٥)	(١ ٥١٤ ٤٤٧)
	٢ ٣٠٨ ٧٥٨ ٦٧٧	١ ١٧٧ ٦٢٦ ٣٦٦

* يتمثل رصيد أوراق قبض أقساط فى قيمة أوراق قبض مستلمه من عملاء بيع العقارات المستلمين تستحق بعد ١٢ شهر من تاريخ المركز المالى.

- تم الافصـــاح عن عملاء وأوراق القبض غير المدرجة بالقوائم المالية والبالغ اجماليها ٢٧,١ مليار جنية مصـــري بالايضاح رقم (٤٩).

- تم الافصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر الائتمان والعملة والمرتبطة بأوراق القبض بالايضاح رقم (٤٤).

٢١- مدينون وأرصدة مدينة أخرى

٢١-١مدينون وأرصدة مدينة أخرى - متداولة

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
دفعات مقدمة للمقاولين والموردين	١ ٠٥٩ ٦٢٣ ٩٢٨	٧٣٧ ٣٦٨ ٢٣٨
المستحق على أطراف ذات علاقة - مشروع مشترك	٣٥ ١٩١ ٦٢٠	٣٥ ١٩١ ٦٢٠
إيرادات مستحقة	٨٢ ٥٩٢ ٥٥٦	٨١ ٤٣٥ ٤٠٦
المستحق على أطراف ذات علاقة	١٢ ٧٩٤ ٣٣٩	٣ ٦٥١ ٦٦٩
مصروفات وعمولات بيع مدفوعة مقدماً	٨٧٧ ٧٠٣ ٣١٧	٥٨٣ ٨٤٤ ٩٧٩
تأمينات لدى الغير	٢٢ ٠٣٣ ٥٩٠	١٨ ٤٣٦ ٩٦٠
مصلحة الضرائب	٤٢ ٤٠١ ٨٥٠	٥٩ ٤٨٠ ٨٦٠
المستحق على صندوق نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين	٥ ٤٧٣ ٤٧٢	٥ ٤٧٣ ٤٧٢
شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير (٢١-١-١)	٢٦٠ ٨٠٢ ٤٧٢	٢٢٨ ٥٣٢ ٦٠٠
حسابات بنكية - ترتيبات مشتركة (٢١-١- ٢)	١٠٩ ٥٢٧ ٤٥٣	٥٢ ٢٩٦ ٣٩٠
بنوك حسابات جارية وودائع الصيانة (٢١-١-٣)	١ ٨٠٤ ٤١٧ ٩٣٢	١ ٤٦٤ ١٢٥ ٣٠٣
مدينو صيانة مشروعات	٢٠٣ ٠٧٤ ٨٨٦	١٧١ ٢٢١ ٦٤٨
أتحاد ملاك شاهين (أيضاح ١٩-٢)	١٦ ٨٦٨ ٩٨٢	٢٤ ٠٤٦ ٥٩٣
خدمة التعثر (٢١-١-٤)	٣٦ ٦٠٩ ٤٦٦	٢٤ ٠١٠ ٠٠٠
أرصدة مدينة أخرى	٢٩ ٢٣٢ ٢٩٠	٢٥ ٠٩٣ ٣١٧
	٤ ٥٩٨ ٣٤٨ ١٥٣	٣ ٥١٤ ٢٠٩ ٠٥٥
خسائر الإئتمان المتوقعة	(١٠٩ ٠٠٢ ٥٧٩)	(١٠٥ ٧٦١ ٢٨١)
	٤ ٤٨٩ ٣٤٥ ٥٧٤	٣ ٤٠٨ ٤٤٧ ٧٧٤

(٢١-١-١) يتمثل المبلغ في قيمة المدفوع لشركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير كدفعة يتم تسويتها من حصة شركة مصر الجديدة للاسكان والتعمير في إيرادات المشروع عن عقد المشاركة والخاص بمدينة هليوبوليس الجديدة والذي ينص على أن تقوم الشركة كمطور عقاري لقطعة الأرض المملوكة لشركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير والبالغة ٦٥٥ فدان بمدينة هليوبوليس الجديدة مقابل حصول شركة مصر الجديدة للإسكان والتعمير على نسبة من الإيرادات التي ستتحقق من المشروع وبحد أدنى مضمون يبلغ ٥.٠١ مليار جنيه مصري. هذا وقد اتفق الطرفان على أن تقوم الشركة على نفقتها وتحت مسئوليتها بتنفيذ وتمويل وتسويق وبيع وحدات المشروع، وكافة مشتملاته ومكوناته ثم إدارته وصيانته بنفسها أو بواسطة الغير، وتنفيذ إلتزماتها الأخرى الناشئة عن العقد، مقابل إقتسام الطرفين (وفقا للنسب المحددة في العقد) إجمالي إيرادات المشروع والناتجة من أي من مكونات المشروع، وكذلك إيرادات المشروع والناتجة عن الأنشطة الأخرى وفقا لشروط وأحكام العقد.

وافق مجلس الادارة بجلسة المنعقدة بتاريخ ١١ أغسطس ٢٠٢٠ على تعديل شروط واحكام عقد المشاركه في الايرادات مع شركه مصر الجديده للاسكان والتعمير بما في ذلك تعديل الحد الادنى المضمون بموجب عقد المشاركه وذلك بزياده اجمالي المبلغ المضمون وتعديل المبالغ السنوية بجدول السداد ومراعاة تخفيض الاقساط المطلوبه من الشركه خلال الخمس سنوات القادمه مع الحفاظ على نفس القيمه الحاليه والمده الزمنيه للسدادات وبتاريخ ٢١ ديسمبر ٢٠٢٠ تم توقيع ملحق بتعديل بعض أحكام عقد المشاركة.

(٢١-١-٢) يتمثل الرصيد فى قيمة المحصل من العملاء بالحسابات المشتركة لدى البنوك والخاصة بمشروع سوديك إيست وJune ولا يمكن التصرف فى تلك الارصدة إلا بعد أتفاق الطرفين وذلك وفقا لعقود حسابات البنوك بين الشركة كمطور عقارى والبنك والمالك.

(٢١-١-٣) يتمثل الرصيد فى ودائع الصيانة المحصلة من العملاء، والتي تم استثمارها في ودائع لأجل وحسابات جارية ذات فائدة بغرض تمويل ادارة المصاريف الخدمية للوحدات بدء من تاريخ تسليمها ولا تستطيع الشركة استخدامها في غير هذا الغرض.

(٢١-١-٤) يتمثل الرصيد فى قيمة المحتجز تحت حساب خدمة التعثر لكل من:

أ- التسهيل الممنوح من البنك الاهلى المتحد لخصم اوراق قبض خاصة بوحدات مسلمة بمشروع ايست تاون حيث يتم تجميد ٥٪ من كل عملية خصم.

ب- محفظة توريق الاوراق المالية بواقع ٧٪ من السندات حيث بتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٢١ أعلنت شركة سوديك للتوريق (ش.م.م)، احدى الشركات التابعة والمملوكة بالكامل لمجموعة شركة سوديك، إتمام صفقة الإصدار الأول لسندات التوريق، من خلال إصدار سندات توريق بقيمة ٣٤٣ مليون جنيه مصري مضمونة بمحفظة أوراق قبض بقيمة ٣٨٤ مليون جنيه مصري تمثل قيمة الأقساط المستقبلية الخاصة لعدد ٧٥٣ وحدة تم تسليمها في مشروع ايستاون ريزيدانسيز بمنطقة شرق القاهرة، ومشروع سيزر بالساحل الشمالي.

تم طرح سندات الإصدار على شريحتين بمدتين هما ١٣ و٣٦ شهر، حيث صنف الاصدار بدرجة استثمار بدرجة +AA لشريحة ١٣ شهر وA لشريحة ٣٦ شهر علي التوالي طبقًا لتقييم شركة الشرق الاوسط للتصنيف الائتماني وخدمة المستثمرين (MERIS). كانت تفاصيل ومعدلات فائدة الكوبون في الشريحتين كما يلى:

- لشريحة A بقيمة ٢٣٥ مليون مصري جنيه ومدة السندات ١٣ شهر وتصنيفها الائتماني +AA، بمعدل فائدة ثابت للكوبون ٩.٥٥٪.

- لشريحة B بقيمة ١٠٨ مليون مصري جنيه ومدة السندات ٣٦ شهر وتصنيفها الائتماني A، بمعدل فائدة ثابت للكوبون ٩.٩٪.

وبناء علي ذلك قامت المجموعة بتوريق ما قيمتة ٣٨٤ مليون جنية مصرى "والذى يمثل المتبقى على عدد ٧٥٣ عقد بيع" من محفظة اوراق القبض الخاصة بالعملاء المستلمين وفقا لعقد حوالة محفظة توريق المؤرخ ٢٠ يونيو ٢٠٢١، هذا وقد تم استكمال اجراءات الحوالة وتنفيذ التوريق طبقا لموافقة الهيئة العامة للرقابة المالية بتاريخ ٢٧ يوليو ٢٠٢١ فقد نتج ايضا عن عملية التوريق اصول مالية تتمثل فى ارباح مستقبلية بلغ رصيدها في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٦٦٤ ٩٥٠ ٢ جنية مصرى (القيمة الحالية) وكذالك اصول مالية يتمثل فى قيمة المحتجز من قيمة السندات كحساب لخدمة التعثر يمثل نسبة ٧٪ من السندات عن الاصدار بمبلغ ٢٤ مليون جنية مصرى يتم تحصيلة فور اصدار خطاب ضمان لصالح حمله السندات ولدى امين الحفظ.

٢١-٢مدينون وأرصدة مدينة أخرى – غير متداولة

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصرى	جنيه مصرى
خدمة التعثر – محفظة التوريق (٢١-١-٤)	٢ ٩٥٠ ٦٦٤	٢ ٩٤٦ ٨٢٢
أتحاد ملاك شاهين	–	١١ ٠٩٦ ٩٩٦
	٢ ٩٥٠ ٦٦٤	١٤ ٠٤٣ ٨١٨
خسائر الإئتمان المتوقعة	(٣٨ ٠٠٨)	(٢٤ ٠٤٠)
	٢ ٩١٢ ٦٥٦	١٤ ٠١٩ ٧٧٨

– تم الافصاح عن تعرض الشركة لمخاطر الائتمان المرتبطة بالمدينون والأرصدة المدينة الأخرى بالايضاح رقم (٤٤).

٢٢- قروض لمشروعات مشتركة

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصرى
يتمثل فى قيمة القرض الممنوح للمشروع المشترك بواسطة المجموعة البالغ إجماليه ١٩,٥ مليون دولار أمريكى بتاريخ ١٦ أغسطس ٢٠١٠ بمعدل فائدة قدرها ٨,٥٪ سنوياً على إن يتم سداد أصل القرض وفائدته معاً قبل ٣١ دسيمبر ٢٠١١ هذا وقد تم التجديد بمعدل فائدة قدرها ١٢,٥٪ سنوياً.	١٣٥ ٤٨٥ ٩٦١	١٣٥ ٤٨٥ ٩٦١
يتمثل فى قيمة المستخدم من القرض المعبرى **Bridge Loan** الممنوح للمشروع المشترك ٨ ٤٤٥ ٦٧٤ دولار أمريكى بتاريخ ٢٨ أكتوبر ٢٠١٠ بفائدة قدرها ٨,٥٪ سنوياً.	٧٢ ٧١٨ ١٩٢	٧٢ ١٤٦ ٦٩٢
	٢٠٨ ٢٠٤ ١٥٣	٢٠٧ ٦٣٢ ٦٥٣
خسائر الإئتمان المتوقعة	(٢٠٨ ٢٠٤ ١٥٣)	(٢٠٧ ٦٣٢ ٦٥٣)
	–	–

٢٣- إستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصرى
أذون خزانة بالقيمة الاسمية	١ ٢٥٢ ٨٢٥ ٠٠٠	٣٣٥ ٢٢٤ ٧٧٣
عوائد إستثمارات فى إذون خزانة لم تتحقق بعد	(٣٧ ٨٦١ ٤٥٣)	(٣ ٧٤٤ ٩٨٩)
	١ ٢١٤ ٩٦٣ ٥٤٧	٣٣١ ٤٧٩ ٧٨٤
خسائر الإئتمان المتوقعة	(٣ ١٣٠ ٩٣٠)	(٦١ ٥١٩)
	١ ٢١١ ٨٣٢ ٦١٧	٣٣١ ٤١٨ ٢٦٥

– تم الافصاح عن تعرض الشركة لمخاطر السوق ولخطر سعر الفائدة المرتبطة بالاستثمارات فى إذون خزانة بالايضاح رقم (٤٤).

٢٤- النقدية وما فى حكمها

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصرى
بنوك – ودائع لأجل *	١ ٠٩٣ ٠١٢ ٠٩١	٦٩٧ ٠٤٠ ٥١٤
بنوك – حسابات جارية	٥٧٤ ٧٤٢ ٤٨٧	٨٣٦ ٨٨١ ٥٢١
شيكات تحت التحصيل	١٨ ٣٨١ ٣٣٩	٤٥ ٧١٦ ١٣٤
نقدية بالصندوق	٥ ٢٨١ ٥٣٦	٣ ٦٦٢ ٣٠١
	١ ٦٩١ ٤١٧ ٤٥٣	١ ٥٨٣ ٣٠٠ ٤٧٠
خسائر الإئتمان المتوقعة	(١ ٤٤٣ ٨٢٥)	(٢٤٥ ٩٩٤)
	١ ٦٨٩ ٩٧٣ ٦٢٨	١ ٥٨٣ ٠٥٤ ٤٧٦

لاغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية المجمعة يتمثل بند النقدية وما فى حكمها فى الأتي:

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصرى
نقدية وما فى حكمها قبل خسائر الأئتمان	١ ٦٩١ ٤١٧ ٤٥٣	١ ٥٨٣ ٣٠٠ ٤٧٠
ودائع – مجمدة (*)	(١٥ ٩٠٩ ٣٠٨)	(٨ ٦٤١ ٦٥٢)
النقدية وما في حكمها طبقاً لقائمة التدفقات النقدية المجمعة	١ ٦٧٥ ٥٠٨ ١٤٥	١ ٥٧٤ ٦٥٨ ٨١٨

(*) تتضمن الودائع مبلغ ١٥.٩ مليون جنيه مصرى محتجزة ضمانا للتسهيلات الممنوحة للشركة الأم واحدى الشركات التابعة من بعض البنوك التجارية.

– تم الافصاح عن تعرض الشركة لمخاطر سعر الفائدة وخطر العملة المرتبطة بالنقدية بالبنوك والصندوق بالايضاح رقم (٤٤).

٢٥- أصول ثابتة

يتمثل هذا البند في الأتي:-

	ملعب الجولف	أراضى	مباني وانشاءات	وسائل نقل وانتقال	أثاث وتجهيزات مكتبية	أثاث وتجهيزات شاطئ	أجهزة مكتبية واتصالات	برامج حاسب آلى	مولدات وآلات ومعدات	محطات طاقة شمسية	تحسينات وتجهيزات	الإجمالى
	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري	جنيه مصري
التكلفة												
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢١	٩٣ ٦٢٨ ٩٦١	٤٩ ٢٥٩ ٩٩٤	٤٣٩ ١٠٧ ٠٨٧	٤٨ ٤٦٣ ٩٥٤	٧١ ٠٧٦ ٠١٢	٣ ٤٨٦ ٩٢٢	٤٧ ٣٢٨ ٨١٩	٢٠ ٢٨٨ ٢٠٢	٥٩ ٤٧٣ ٢١١	١١ ٢١٨ ٨١٠	٧٦ ٠٨٤ ٢٧٥	٩١٩ ٤١٦ ٢٤٧
الإضافات خلال السنة	–	٩٢٣ ٠٩٢	٢٠٦ ٠٤٠ ٩٥١	١٣ ٠٥٢ ٨٥٨	٧ ٢٣٤ ٦٣٥	٢ ٠٥٠ ٦١٣	٧ ٤٣٧ ٥٦٦	١ ٢٣١ ٢٥٢	٢٠ ٩١١ ٩٩٦	–	٢١ ٥٩٠ ١٤٧	٢٨٠ ٤٧٣ ١١٠
الاستبعادات خلال السنة	–	–	(١١٤ ٣٧٠)	(٤٢٣ ٧٩٥)	(٢٣٧ ٥٣٩)	(١٩١ ٩٤٧)	(٤ ٠٧٨ ٩٢٣)	–	(٧٦٤ ٠٠٨)	–	(٧١ ٦٢٩)	(٥ ٨٨٢ ٢١١)
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٩٣ ٦٢٨ ٩٦١	٥٠ ١٨٣ ٠٨٦	٦٤٥ ٠٣٣ ٦٦٨	٦١ ٠٩٣ ٠١٧	٧٨ ٠٧٣ ١٠٨	٥ ٣٤٥ ٥٨٨	٥٠ ٦٨٧ ٤٦٢	٢١ ٥١٩ ٤٥٤	٧٩ ٦٢١ ١٩٩	١١ ٢١٨ ٨١٠	٩٧ ٦٠٢ ٧٩٣	١ ١٩٤ ٠٠٧ ١٤٦
التكلفة في ١ يناير ٢٠٢٢	٩٣ ٦٢٨ ٩٦١	٥٠ ١٨٣ ٠٨٦	٦٤٥ ٠٣٣ ٦٦٨	٦١ ٠٩٣ ٠١٧	٧٨ ٠٧٣ ١٠٨	٥ ٣٤٥ ٥٨٨	٥٠ ٦٨٧ ٤٦٢	٢١ ٥١٩ ٤٥٤	٧٩ ٦٢١ ١٩٩	١١ ٢١٨ ٨١٠	٩٧ ٦٠٢ ٧٩٣	١ ١٩٤ ٠٠٧ ١٤٦
الإضافات خلال السنة	–	–	٢ ٣٥١ ٩٩١	١٤ ٢٣٥ ٣٣٤	٥ ٩٤١ ٧٥٤	–	٨ ٩٨٥ ٣٠٦	٤ ١٠١ ٦٠١	٨ ٧٢٥ ٧٠٣	–	٤ ٣٩٠ ٥٦٢	٤٨ ٧٣٢ ٢٥١
الاستبعادات خلال السنة	–	–	–	(٤٠٢ ٩٥٢)	(٦٦ ٦١٤)	–	(١٣٧ ٢٠٢)	–	(٧٦١ ٣٢٩)	–	(٨ ٣٥٢ ٩٥٤)	(٩ ٧٢١ ٠٥١)
التكلفة في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٩٣ ٦٢٨ ٩٦١	٥٠ ١٨٣ ٠٨٦	٦٤٧ ٣٨٥ ٦٥٩	٧٤ ٩٢٥ ٣٩٩	٨٣ ٩٤٨ ٢٤٨	٥ ٣٤٥ ٥٨٨	٥٩ ٥٣٥ ٥٦٦	٢٥ ٦٢١ ٠٥٥	٨٧ ٥٨٥ ٥٧٣	١١ ٢١٨ ٨١٠	٩٣ ٦٤٠ ٤٠١	١ ٢٣٣ ٠١٨ ٣٤٦
مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال												
مجمع الإهلاك وخسائر الإضمحلال فى ١ يناير ٢٠٢١	٩٣ ٦٢٨ ٩٦١	–	٥٦ ٢٢١ ٤٧٩	٢٦ ٦٥١ ١١٢	٢٦ ٥٠٩ ٦٠٠	١ ٦٢٨ ٩٨٢	٣١ ٣٣٦ ٦٧٢	١٦ ٣٣٩ ٩٦٤	٣٠ ٥٦٤ ٣٧٥	٤٠٩ ٤٧٤	٥٤ ٧١٥ ٤٤٠	٣٣٨ ٠٠٦ ٠٥٩
إهلاك السنة	١ ٨٢٢ ٥٩٠	–	٢٧ ٧٩٠ ٤٧٧	٧ ٦٤٦ ٣٨٨	١١ ٢٧١ ٩٠٢	٢ ٠١٢ ٧٧٨	٦ ٥١٠ ٩٠١	٢ ١٠٨ ٣٣٩	٩ ٩٣٧ ٨٩٦	٤٤٨ ٧٥٣	١٤ ٧٣٨ ٧٢٩	٨٤ ٢٨٨ ٧٥٣
مجمع إهلاك الأستبعادات خلال السنة	–	–	(١١٤ ٣٧٠)	(٤٢٣ ٧٩٢)	(٢٢٠ ٦٦٨)	(١٩١ ٩٤٧)	(٣ ٣٥٢ ٩٢٣)	–	(٦٥٦ ٤٦٠)	–	(٧١ ٣٢١)	(٥ ٠٣١ ٤٨١)
رد خسائر الاضمحلال خلال السنة	(١ ٨٢٢ ٥٩٠)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(١ ٨٢٢ ٥٩٠)
مجمع الإهلاك وخسائر الإضمحلال في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٩٣ ٦٢٨ ٩٦١	–	٨٣ ٨٩٧ ٥٨٦	٣٣ ٨٧٣ ٧٠٨	٣٧ ٥٦٠ ٨٣٤	٣ ٤٤٩ ٨١٣	٣٤ ٤٩٤ ٦٥٠	١٨ ٤٤٨ ٣٠٣	٣٩ ٨٤٥ ٨١١	٨٥٨ ٢٢٧	٦٩ ٣٨٢ ٨٤٨	٤١٥ ٤٤٠ ٧٤١
مجمع الإهلاك وخسائر الإضمحلال فى ١ يناير ٢٠٢٢	٩٣ ٦٢٨ ٩٦١	–	٨٣ ٨٩٧ ٥٨٦	٣٣ ٨٧٣ ٧٠٨	٣٧ ٥٦٠ ٨٣٤	٣ ٤٤٩ ٨١٣	٣٤ ٤٩٤ ٦٥٠	١٨ ٤٤٨ ٣٠٣	٣٩ ٨٤٥ ٨١١	٨٥٨ ٢٢٧	٦٩ ٣٨٢ ٨٤٨	٤١٥ ٤٤٠ ٧٤١
إهلاك السنة	١ ٨٢٢ ٥٩٠	–	٣٣ ٠٧٥ ٦٩٣	٩ ٣٣٧ ٠٧٧	١٢ ١٦٩ ١٨٥	١ ٧٨١ ٨٠٨	٦ ٨٥٨ ٠٢٨	٢ ٣٨٩ ٩٤٧	١٢ ٠٨١ ٢٨٥	٤٤٨ ٧٥٢	٩ ٨٣٣ ٨٤٤	٨٩ ٧٩٨ ٢٠٩
مجمع إهلاك الأستبعادات خلال السنة	–	–	–	(٤٠٢ ٩٥٠)	(٥٦ ١٨٧)	–	(١٢١ ٩٨٠)	–	(٦٧٠ ٤٥١)	–	(٨ ٣٣٧ ٩٣٤)	(٩ ٥٨٩ ٥٠٢)
رد خسائر الاضمحلال خلال السنة	(١ ٨٢٢ ٥٩٠)	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	(١ ٨٢٢ ٥٩٠)
مجمع الإهلاك وخسائر الإضمحلال في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٩٣ ٦٢٨ ٩٦١	–	١١٦ ٩٧٣ ٢٧٩	٤٢ ٨٠٧ ٨٣٥	٤٩ ٦٧٣ ٨٣٢	٥ ٢٣١ ٦٢١	٤١ ٢٣٠ ٦٩٨	٢٠ ٨٣٨ ٢٥٠	٥١ ٢٥٦ ٦٤٥	١ ٣٠٦ ٩٧٩	٧٠ ٨٧٨ ٧٥٨	٤٩٣ ٨٢٦ ٨٥٨
صافي القيمة الدفترية												
صافي القيمة الدفترية في ١ يناير ٢٠٢١	–	٤٩ ٢٥٩ ٩٩٤	٣٨٢ ٨٨٥ ٦٠٨	٢١ ٨١٢ ٨٤٢	٤٤ ٥٦٦ ٤١٢	١ ٨٥٧ ٩٤٠	١٥ ٩٩٢ ١٤٧	٣ ٩٤٨ ٢٣٨	٢٨ ٩٠٨ ٨٣٦	١٠ ٨٠٩ ٣٣٦	٢١ ٣٦٨ ٨٣٥	٥٨١ ٤١٠ ١٨٨
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	–	٥٠ ١٨٣ ٠٨٦	٥٦١ ١٣٦ ٠٨٢	٢٧ ٢١٩ ٣٠٩	٤٠ ٥١٢ ٢٧٤	١ ٨٩٥ ٧٧٥	١٦ ١٩٢ ٨١٢	٣ ٠٧١ ١٥١	٣٩ ٧٧٥ ٣٨٨	١٠ ٣٦٠ ٥٨٣	٢٨ ٢١٩ ٩٤٥	٧٧٨ ٥٦٦ ٤٠٥
صافي القيمة الدفترية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	–	٥٠ ١٨٣ ٠٨٦	٥٣٠ ٤١٢ ٣٨٠	٣٢ ١١٧ ٥٦٤	٣٤ ٢٧٤ ٤١٦	١١٣ ٩٦٧	١٨ ٣٠٤ ٨٦٨	٤ ٧٨٢ ٨٠٥	٣٦ ٣٢٨ ٩٢٨	٩ ٩١١ ٨٣١	٢٢ ٧٦١ ٦٤٣	٧٣٩ ١٩١ ٤٨٨

- تتضمن الأصول الثابتة أصول مهلكة دفترياً بالكامل بلغت تكلفتها ١٥٣ ٨٧٤ ٧٤١ جنيه مصري ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٢٦- مشروعات تحت التنفيذ

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصرى	جنيه مصري
مبانى فندقية تحت الانشاء	١٠٤ ٣٩٨ ٧١٤	١٠٤ ٣٩٨ ٧١٤
مبانى إدارية وكرفانات تحت الانشاء	٤٠ ٢٥١ ٦٦١	٢٤ ٤٣٥ ٨٠٣
دفعات مقدمة – تجهيزات وشراء أصول ثابتة	٢٨ ٠٥٥	٣٥٠ ٥٤١
	١٤٤ ٦٧٨ ٤٣٠	١٢٩ ١٨٥ ٠٥٨

٢٧- إستثمارات عقارية تحت التطوير

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصرى	جنيه مصري
مشروعات بغرب القاهرة	١٠٦ ٢٤٥ ٠٩١	١ ٤١٩ ٢٥٠ ٢٧٧
مشروعات بشرق القاهرة	٧٣٢ ٥٤٥ ٧٠٠	١ ٧٣٧ ١٥٥ ٨٦٢
	٨٣٨ ٧٩٠ ٧٩١	٣ ١٥٦ ٤٠٦ ١٣٩

٢٨- إستثمارات فى شركات شقيقة

تمتلك المجموعة الإستثمارات الأتية فى الشركات الشقيقة:

	الشكل القانوني	نسبة الملكية		القيمة الدفترية	
		٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
		%	%	جنيه مصرى	جنيه مصري
شركة رويال جاردنز للإستثمار العقارى	شركة مساهمة مصرية	٢٠	٢٠	–	–
شركة بالميرا سوديك للتطوير العقارى (أ)	شركة ذات مسئولية محدودة سورية	٥٠	٥٠	–	–
				–	–

وفيما يلى ملخص بالبيانات المالية للشركات الشقيقة والمنشآت الخاضعة لسيطرة مشتركة :

	الأصول بالألف جنيه	الإلتزامات بالألف جنيه مصري	حقوق الملكية بالألف جنيه مصري	فروق ترجمة بالألف جنيه مصري	الإيرادات بالألف جنيه	المصروفات بالألف جنيه مصري
٣١ ديسمبر ٢٠٢٠						
شـــركة رويال جاردنز للإستثمار العقارى	١٥٦ ١٩٤	(١٥٩ ٤٦٤)	٣ ٢٧٠	-	(١ ٠٤٨)	٦ ٢٢٠
٣١ ديسمبر ٢٠١٩						
شـــركة رويال جاردنز للإستثمار العقارى	١٥٣ ٠٦١	(١٥١ ١٧٢)	(١ ٨٨٩)	-	(٧ ٥٨٤)	١٢ ٢١٧
٣١ ديسمبر ٢٠٢١						
شركة بالميرا- سوديك للتطوير العقارى (أ)	٢٢ ٥٠٢	(١ ١٠١ ٠٨٩)	١ ٠٧٨ ٥٨٧	٥٥٢ ٧٧٨	-	٦ ٧٩٧
٣١ ديسمبر ٢٠١٩						
شـركة بالميرا- سـوديك للتطوير العقارى (أ)	١٣٠ ٢١٦	(١ ١١٣ ٨٢٢)	٩٨٣ ٦٠٦	٥٥ ٦٨٣	-	٤ ٢٥٧

(أ) بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠١٠ تم تأسيس شركة سوديك سوريا – شركة ذات مسئولية محدودة – بهدف إقتناء حصة قدرها ٥٠٪ فى رأس مال شركة بالميرا – سوديك للتطوير العقارى المحدودة – شركة ذات مسئولية محدودة – مسجلة وتعمل فى الجمهورية العربية السورية، وقد بلغت تكلفة الاستثمار ٢٤٣ مليون جنيه مصرى.

ونظراً لما تتعرض له الجمهورية العربية السورية من أحداث فى الوقت الحالى والتي اثرت تاثيرا ملموسا على القطاعات الاقتصادية بوجه عام وبعض الممارسات التى قامت بها حكومة الجمهورية العربية السورية من مصادرة لبعض أصول ومستندات شركة بالميرا – سوديك للتطوير العقارى (شركة ذات مسئولية محدودة سورية) فقد قامت إدارة شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" الشركة الأم بمخاطبة سفارة الجمهورية العربية السورية فى جمهورية مصر العربية لحفظ كافة حقوقها من تلك الممارسات وتكليف مكتب محاماه لمحاولة استرداد حقوقها.

وبناء عليه فقد رأى مجلس إدارة شركة السادس من أكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" أن أصول الشركة المستثمر فيها أصبحت جميعها محل نزاع مع حكومة الدولة المذكورة مما يستوجب القيام بالاعتراف بالخسارة الناشئة عن عدم القدرة على استرداد استثمارتها، وقد بلغت قيمة خسائر الانخفاض فى قيمة الاستثمار وفروق الترجمة المتراكمة في ٣١ ديسمبر ٢٠١٣ مبلغ ٤١٦ ٠٥١ ٤٨١ جنيهاً مصرياً.

٢٩- إستثمارات عقارية

تتمثل في الوحدات التجارية والإدارية والسكنية المؤجرة للغير وفيما يلى حركة الاستثمارات العقارية واهلاكاتها خلال السنة:

بيـــان	جنيه مصري
فى أول يناير ٢٠٢١	١٦٦ ٤١٤ ٠٠١
إضافات خلال السنة	٢٤٧ ٢٠١ ٣٦٩
المحول إلى مخزون وحدات تامة	(١٠ ١٨٧ ٢٢٦)
فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٤٠٣ ٤٢٨ ١٤٤
فى أول يناير ٢٠٢٢	٤٠٣ ٤٢٨ ١٤٤
إضافات خلال السنة	٦٨ ٧٢٣ ٢٢١
المحول إلى مخزون وحدات تامة	(٢ ٢٠١ ٧٤٥)
فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٤٦٩ ٩٤٩ ٦٢٠
يخصم	
مجمع الاهلاك	
فى أول يناير ٢٠٢١	٢٨ ٤٨٥ ٦٣٥
إهلاك السنة	٩ ٨٥٦ ٥٩٩
المحول إلى مخزون وحدات تامة	(٢ ٩٥٨ ٥٥١)
فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٥ ٣٨٣ ٦٨٣
فى أول يناير ٢٠٢٢	٣٥ ٣٨٣ ٦٨٣
إهلاك السنة	٢٢ ٥٥٨ ٧٧١
المحول إلى مخزون وحدات تامة	(٣٠٢ ٣٩٤)
فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٥٧ ٦٤٠ ٠٦٠
صافى القيمة في ١ يناير ٢٠٢١	١٣٧ ٩٢٨ ٣٦٧
صافى القيمة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١	٣٦٨ ٠٤٤ ٤٦١
صافى القيمة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	٤١٢ ٣٠٩ ٥٦٠

- تبلغ القيمة العادلة للأستثمارت العقارية مبلغ ٤٢١ ١ مليون جنيه مصرى فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

٣٠- أصول وألتزامات حق أنتفاع

٣٠-١أصول حق أنتفاع

يمثل حق الانتفاع بإيجار مكاتب وشقق سكن للعاملين وحق استخدام برامج وماكينات تصوير وبيانها كما يلي :-

التكلفة	جنيه مصري
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	١٠٠ ٨٨٣ ٦٨٣
الإضافات خلال السنة	١٦ ٨٥٢ ٢٤٨
الاستبعادات خلال السنة	(٢٦ ٥٨٤ ٧٦٧)
الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	**٩١ ١٥١ ١٦٤**

مجمع الاستهلاك	
الرصيد في ١ يناير ٢٠٢٢	٤٥ ٨١٤ ٣٦٢
الاستهلاك خلال السنة	١٧ ٢٥٥ ٧٤٩
مجمع أستهلاك الاستبعادات	(٩ ٨٣٣ ٢٤١)
الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	**٥٣ ٢٣٦ ٨٧٠**
صافى القيمة فى ١ يناير ٢٠٢٢	**٥٥ ٠٦٩ ٣٢١**
صافى القيمة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	**٣٧ ٩١٤ ٢٩٤**

٣٠-٢ألتزامات عقود التأجير

بلغت القيمة الحالية لإجمالى الالتزامات الناتجة عن عقود التأجير ما يلى:

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
إجمالي التزامات عقود التأجير غير المخصومة	٤٨ ٧٤٣ ٧٤٤	٧٤ ٥٥٣ ٦٥٤
الفوائد على التزامات عقود التأجير	(١٠ ٢٤٩ ٣٦٥)	(١٤ ٦٤٩ ٢١٢)
صافي القيمة الحالية لإجمالى الالتزامات الناتجة عن حقوق الانتفاع	٣٨ ٤٩٤ ٣٧٩	٥٩ ٩٠٤ ٤٤٢
الجزء المتداول من ألتزامات عقود التأجير	١٠ ٢٠٩ ٥٢٨	١١ ٤٧٢ ٦٢٨
الجزء غير المتداول من ألتزامات عقود التأجير	٢٨ ٢٨٤ ٨٥١	٤٨ ٤٣١ ٨١٤
	٣٨ ٤٩٤ ٣٧٩	٥٩ ٩٠٤ ٤٤٢

٣١- رأس المـال والاحتياطيات

٣١-١رأس المال

- حدد رأس المال المرخص بمبلغ ٢.٨ مليار جنيه مصرى.
- بلغ رأس مال الشركة المصدر والمدفوع بالكامل ١.٣٥٥ مليـار جنيه مصري موزعاً على عدد ٣٣٨ ٩٠٩ ٥٧٣ سهم بقيمة أسمية ٤ جنيه للسهم وقد تم التأشير فى السجل التجارى بذلك بتاريخ ٧ ديسمبر ٢٠١٤.
- قرر مجلس إدارة الشـــركة بجلســـته المنعقدة في ٣٠ نوفمبر ٢٠١٦ زيادة راس مال الشـــركة المصـــدر من ٢٩٢ ٦٣٨ ٣٥٥ ١ جنيه مصـــري إلى ٦٧٢ ١٩٤ ٣٦٩ ١ جنيه مصـــري بزيادة قدرها ٣٨٠ ٥٥٦ ١٣ جنيه مصري موزعة على عدد ٠٩٥ ٣٨٩ ٣ سهم بقيمة إسمية ٤ جنيه مصري للسهم ويتم تمويل هذه الأسهم من خلال احتياطي خاص – علاوة إصدار أسهم، على أن تخصص هذه الزيادة بالكامل للمستفيدين من نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وذلك تطبيقا للنظام المعتمد من الجمعية العامة غير العادية للشـــركة المنعقدة في ٢٠ يناير ٢٠١٦ والتي وافقت على تطبيق نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذين من خلال تخصيص أسهمها بشروط مميزة لصالحهم، وبتاريخ ٥ فبراير ٢٠١٧ تم التأشير بتلك الزيادة بالسجل التجارى للشركة.
- قرر مجلس إدارة الشـــركة بجلســـته المنعقدة في ٢٣ أكتوبر ٢٠١٨ زيادة راس مال الشـــركة المصـــدر من ٦٧٢ ١٩٤ ٣٦٩ ١ جنيه مصـــري إلى ٤٨٨ ٧١٥ ٣٩٦ ١ جنيه مصـــري بزيادة قدرها ٨١٦ ٥٢٠ ٢٧ جنيه مصري موزعة على عدد ٢٠٤ ٨٨٠ ٦ سهم بقيمة إسمية ٤ جنيه مصري للسهم ويتم تمويل هذه الأسهم من خلال احتياطي خاص – علاوة إصدار أسهم، على أن تخصص هذه الزيادة بالكامل للشريحتين الثانية والثالثة من شرائح نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وذلك تطبيقا للنظام المعتمد من الجمعية العامة غير العادية للشـــركة المنعقدة في ٢٠ يناير ٢٠١٦ والتي وافقت على تطبيق نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذين من خلال تخصيص أسهمها بشروط مميزة لصالحهم وتفويض مجلس إدارة الشركة فى تنفيذ إجراءات الزيادة المطلوبة لأصدار أسهم جديدة لتخصيصها لنظام الأثابة والتحفيز وتم التأشير في السجل التجاري بتلك الزيادة بتاريخ ٨ يناير ٢٠١٩.
- قرر مجلس إدارة الشـــركة بجلســـته المنعقدة في ٧ ســـبتمبر ٢٠٢٠ زيادة راس مال الشـــركة المصـــدر من ٤٨٨ ٧١٥ ٣٩٦ ١ جنيه مصـــري إلى ٤٧٢ ٧٨٩ ٤٢٤ ١ جنيه مصـــري بزيادة قدرها ٩٨٤ ٠٧٣ ٢٨ جنيه مصري موزعة على عدد ٤٩٦ ٠١٨ ٧ سهم بقيمة إسمية ٤ جنيه مصري للسهم ويتم تمويل هذه الأسهم من خلال احتياطي خاص – علاوة إصدار أسهم، على أن تخصص هذه الزيادة بالكامل للشريحتين الرابعة والخامسة من شرائح نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وذلك تطبيقا للنظام المعتمد من الجمعية العامة غير العادية للشـــركة المنعقدة في ٢٠ يناير ٢٠١٦ والتي وافقت على تطبيق نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذين من خلال تخصيص أسهمها بشروط مميزة لصالحهم وتفويض مجلس إدارة الشركة فى تنفيذ إجراءات الزيادة المطلوبة لأصدار أسهم جديدة لتخصيصها لنظام الأثابة والتحفيز وتم الدعوى لأنعقاد الجمعية العامة العادية بتاريخ الاول من نوفمبر ٢٠٢٠ للنظر في تعديل المادتين ٦ و٧ من النظام الاساسي للشركة وتم التأشير فى السجل التجاري بتاريخ ٢٣ ديسمبر ٢٠٢٠.

وفيما يلي الهيكل الحالي لرأس مال الشركة:

أسم المساهم	عدد الاسهم	قيمة الأسهم	نسبة المساهمة
		جنيه مصري	%
ALDAR VENTURES INTERNATIONAL	٢١٣ ٢٤٠ ١٤٠	٨٥٢ ٩٦٠ ٥٦٠	٥٩.٨٧
GAMMA FORGE LIMITED	٩١ ٣٨٨ ٦٣٢	٣٦٥ ٥٥٤ ٥٢٨	٢٥.٦٦
اكويتي القابضة للاستثمار	١٧ ٢٥٢ ٠٢٧	٦٩ ٠٠٨ ١٠٨	٤.٨٤
شركة العليان السعودية الاستثمارية المحدودة	٩ ٢٨٩ ٥٨٠	٣٧ ١٥٨ ٣٢٠	٢.٦١
مساهمون اخرون	٢٥ ٠٢٦ ٩٨٩	١٠٠ ١٠٧ ٩٥٦	٧.٠٢
	٣٥٦ ١٩٧ ٣٦٨	١ ٤٢٤ ٧٨٩ ٤٧٢	١٠٠

٣١-٢احتياطي قانوني

يتمثل الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ فى الاتى:-

	جنيه مصري
المجنب كأحتياطى قانونى بنسبة ٥٪ من صافى أرباح الشركة حتى عام ٢٠١٧	٤١ ٤٤٧ ١٦٧
زيادة الإحتياطي القانوني بالفرق بين القيمة الاسمية لأسهم الخزينة وتكلفتها الفعلية (طبقاً لقرار الجمعية العامة الغير عادية للشركة بجلستها المنعقدة بتاريخ ١٠ يوليو ٢٠٠٣).	٤ ٦٢٧ ٣٧٤
زيادة الإحتياطي القانوني بجزء من علاوة إصدار أسهم زيادة رأس المال في حدود نصف رأس المال المصدر للشركة خلال عام ٢٠٠٦.	١٢٣ ٤٠٩ ١٥١
زيادة الإحتياطي القانوني بجزء من علاوة إصدار أسهم زيادة رأس المال خلال عام ٢٠٠٧ في حدود نصف رأس المال المصدر للشركة.	٥ ٠٠٠ ٠٠٠
زيادة الإحتياطي القانوني بجزء من علاوة إصدار أسهم زيادة رأس المال في حدود نصف رأس المال المصدر للشركة خلال عام ٢٠١٠.	٣٩ ٤٤٦ ٣٦٥
زيادة الاحتياطى القانونى بنسبة ٥٪ من صافى ارباح عام ٢٠١٩.	٩ ٧٥٦ ٥٨٠
زيادة الاحتياطى القانونى بنسبة ٥٪ من صافى ارباح عام ٢٠٢٠.	١ ١٥٤ ١٣٦
المبلغ المستخدم لزيادة راس المال المصدر خلال عام ٢٠١١.	(٢)
	٢٢٤ ٨٤٠ ٧٧١

٣١-٣إحتياطى خاص – علاوة إصدار أسهم

يتمثل الرصيد فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ فى الاتى:-

بيـــان	جنيه مصري
إجمالى قيمة علاوة إصدار أسهم زيادة رأس المال المحصلة خلال عام ٢٠٠٦، ٢٠١٠.	١ ٤٥٥ ٠١٧ ٣٤٠
علاوة إصدار أسهم نظام أثابة وتحفيز العاملين والمديرين خلال عام ٢٠٠٧.	٩٠ ٠٠٠ ٠٠٠
قيمة المحصل من بيع عدد ٥٠٠ ٧١٢ سهم تم بيعها بواسطة المستفيدين من نظام الاثابة والتحفيز خلال عام ٢٠١٤ بواقع ٣٠ جنيه مصرى للسهم (بعد التجزئة).	٢١ ٣٧٥ ٠٠٠
قيمة عدد ٥٠٠ ٥٣٧ سهم المحولة لأسهم الخزينة خلال عام ٢٠١٥ بالقيمة الأسمية للسهم والسابق تجنيها لصالح نظام الاثابة والتحفيز عند زيادة رأس المال فى عام ٢٠٠٨ نتيجة لألغاء نظام الاثابة والتحفيز (إيضاح ٥١).	٢ ١٥٠ ٠٠٠
قيمة المحصل من بيع حقوق أكتتاب عدد ٥٠٠ ٧٣٧ سهم خلال عام ٢٠١٤ والمحولين من حساب اسهم محتفظ بها لصالح نظام الاثابة والتحفيز نتيجة لألغاء نظام الاثابة والتحفيز (إيضاح ٥١).	١٦ ٣٠٦ ٩١٠
قيمة توزيعات الأرباح المستحقة لعدد ٥٠٠ ٧٣٧ سهم والمحولة من المجنب لحساب نظام الاثابة والتحفيز خلال عام ٢٠١٥ نتيجة لألغاء نظام الاثابة والتحفيز (إيضاح ٥١).	١ ١٨٠ ٠٠٠
قيمة المحصل من بيع عدد ٩٣٨ ٠٨٣ ٣ سهم تم بيعها بواسطة المستفيدين من نظام الاثابة والتحفيز خلال عام ٢٠١٧ بواقع ٩,٢٧ جنيه مصرى للسهم.	٢٨ ٥٨٨ ١٠٥
علاوة إصدار عدد ٩٣٨ ٠٨٣ ٣ سهم المحولة من المجنب لحساب نظام الاثابة والتحفيز خلال عام ٢٠١٧ نتيجة للتنفيذ.	١٦ ٦٣٠ ٥٢٤
قيمة المحصل من بيع عدد ٢٦٣ ٢٧٣ ٣ سهم تم بيعها بواسطة المستفيدين من نظام الاثابة والتحفيز خلال عام ٢٠١٩ بواقع ٩,٢٧ جنيه مصرى للسهم.	٣٠ ٣٤٣ ١٤٨
علاوة اصدار عدد ٢٦٣ ٢٧٣ ٣ سهم المحولة من المجنب لحساب نظام الاثابة والتحفيز خلال عام ٢٠١٩ نتيجة للتنفيذ.	١٨ ٥٠٨ ٨٨٠
قيمة المحصل من بيع عدد ١٦٩ ٠٥٢ ٧ سهم تم بيعها بواسطة المستفيدين من نظام الاثابة والتحفيز خلال سنة ٢٠٢١ بواقع ٩,٢٧ جنيه مصرى للسهم.	٦٥ ٣٧٣ ٦٠٧
علاوة اصدار عدد ١٦٩ ٠٥٢ ٧ سهم المحولة من المجنب لحساب نظام الاثابة والتحفيز خلال عام ٢٠٢١ نتيجة للتنفيذ.	٣٤ ٩٢٧ ٤٩٤
المعلى على الإحتياطى القانونى	(١٦٧ ٨٥٥ ٥١٦)
مصروفات مرتبطة بزيادات رأس المال.	(٥٥ ٢٤٠ ٢٥٥)
المستخدم لزيادة رأس المال فى عام ٢٠٠٨	(٥ ٠٠٠ ٠٠٠)
المستخدم لزيادة رأس المال فى عام ٢٠١٧	(١٣ ٥٥٦ ٣٨٠)
المستخدم لزيادة رأس المال فى عام ٢٠١٩	(٢٧ ٥٢٠ ٨١٦)
المستخدم لزيادة رأس المال فى عام ٢٠٢٠	(٢٨ ٠٧٣ ٩٨٤)
	١ ٤٨٣ ١٥٤ ٠٥٧

٣٢- أرباح بيع أسهم خزينة

- بتاريخ ١٤ أغسطس ٢٠١١ وافق مجلس إدارة الشركة الأم على شراء أسهم خزينة لعدد مليون سهم بسعر ١٨ جنيه مصرى للسهم (القيمة الاسمية للسهم ٤ جنيه للسهم) بإجمالى مبلغ ٠٠٠ ٠١٨ ١٨ جنيه مصرى وذلك من أسهم الشركة المطروحة بالبورصة وبتاريخ ١٣ أغسطس ٢٠١٢ وافق مجلس إدارة الشركة الأم على بيع تلك الاسهم وقد تم البيع بمبلغ ٨٦٧ ٧١٠ ٢١ جنيه مصرى ونتج عنه أرباح بيع أسهم خزينة بمبلغ ٨٦٧ ٦٩٢ ٣ جنيه مصرى.
- بتاريخ ١ فبراير ٢٠١٥ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة الأم على إنهاء نظام الاثابة والتحفيز للعاملين والمديرين التنفيذيين بالشركة بنهاية مدته بتاريخ ٣١ مارس ٢٠١٥ وتحويل الأسهم المتبقية وعددها ٥٠٠ ٧٣٧ سهم والتي لم يتم ممارسة الحقوق عليها الى أسهم خزينة وفقاً للضوابط المنظمة لذلك وتم تنفيذ تحويل الأسهم إلى أسهم خزينة بتاريخ ١٤ يوليو ٢٠١٥، وقد تم بيع تلك الأسهم البالغ قيمتها ٠٠٠ ١٥٠ ١٠ جنية مصرى خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠١٦ بقيمة بيعية ٥٨٩ ١٨٢ ٨ جنيه مصري لتحقق خسارة فعلية بقيمة ٤١١ ٩٦٧ ١ جنيه مصري، لتصبح أرباح بيع أسهم الخزينة بمبلغ ٤٥٦ ٧٢٥ ١ جنيه مصري.

٣٣- الحقوق غير المسيطرة

تتمثل حقوق غير ذوى السيطرة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ في نصيبهم فى حقوق الملكية في الشركات التابعة وذلك كما يلى:-

الحقوق غير المسيطرة

	النسبة	في ٢٠٢١/١٢/٣١	بدون أرباح / (خسائر) السنة	أرباح / (خسائر) السنة	في ٢٠٢٢/١٢/٣١
	%	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى	جنيه مصرى
شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية "سوريل"	٠.٠١	٣٥٦ ٠٦٠	٣٥٦ ٠٦٢	٦٢ ٣٩١	٤١٨ ٤٥٣
شركة بيفرلى هيلز لادارة المدن والمنتجعات	٥٥.٥٤	٢٩ ٩٦٦ ٤٠١	٢٩ ٩٦٦ ٤٠١	١٢٠ ٨٨١	٣٠ ٠٨٧ ٢٨٣
شركة سوديك جاردن سيتى للتنمية والإستثمار	٥٠	٣٣ ٥٠٨ ٠١٣	٢٦ ١٥٨ ٢٤٤	٤ ٩٢١ ٩٠٠	٣١ ٠٨٠ ١٤٤
شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية	٠.٠٠١	٢٥ ١٥٨	٢٥ ١٥٨	(٧ ٦٩١)	١٧ ٤٦٦
شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقارى	٠.٠٠١	٢٠	٢٠	-	٢٠
شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجعات	٠.٠٠٣	٤ ٥٠٨	٤ ٥٠٨	٨٥١	٥ ٣٥٩
شركة فورتين للاستثمار العقاري	٠.٠٠٤	٢	٢	-	٢
شركة لاميزون للاستثمار العقاري	٠.٠٠٤	٢	٢	-	٢
		٦٣ ٨٦٠ ١٦٤	٥٦ ٥١٠ ٣٩٧	٥ ٠٩٨ ٣٣٢	٦١ ٦٠٨ ٧٢٩

٣٤- قروض

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصرى	جنيه مصرى
بتاريخ ١٣ أكتوبر ٢٠٢١ تم توقيع عقد تسهيل مشترك بحد اقصي ١ ٥٧٠ مليون جنيه مصري مع البنك العربي الأفريقي الدولي (وكيل التسهيل ووكيل الضمان) وبنك مصر (بصفته بنك الحساب) بموجب عقد التسهيل المشترك السابق الموقع في ٤ أبريل ٢٠١٧ علي شريحتين:-	١ ٢٨٨ ٧٢١ ٧٤٨	١ ٠٩٩ ٠٢١ ٧٤٩
الشريحة (أ): اتمام سداد المديونية القائمه والشريحة (ب) لاستكمال تنفيذ مشروع سوديك ويست **فترة السماح:** -بحد اقصى واحد وعشرون شهر تبدا من تاريخ اول سحب من تسهيل. **الضمانات:** -تعهد الشركة بإيداع كافة أيرادات بيع المشروع . -تلتزم الشركة بإبرام رهن وحوالة حق من الدرجة الأولى على حساب المشروع لصالح البنك. -تلتزم الشركة بابرام توكيل بالرهن يتيح الاستعلام عن امكانيه تسجيل الارض والمباني المقامه علي المشروع الممول باسم المقترض واتمام الرهن العقاري من الدرجه الاولي علي الاصول والمباني المؤجر فقط -تلتزم الشركة بإبرام وثيقة تأمين على اعمال الإنشاءات الخاصة بالمشروع لصالح البنك بنسبة تغطيه ١٢٠٪.		
بتاريخ ٣٠ أغسطس ٢٠١٧ قامت شركة السادس من اكتوبر للتنمية والاستثمار "سوديك" بتوقيع عقد تمويل متوسط الاجل مع البنك التجارى الدولى بمبلغ ٢٧٠ مليون جنيه مصرى لتمويل التكاليف الإستثمارية لتطوير وتنفيذ مشروع "أكتوبر بلازا" والمقرر تطويرة على مساحة ٣١ فدان بالتوسعات الشمالية بمدينة ٦ أكتوبر. وبتاريخ ١٦ يوليو ٢٠١٩ تم زيادة التمويل الممنوح الى مبلغ اجمالي حده الأقصى ٥٠٠ مليون جنيه مصري. **الضمانات:** -تعهد الشركة بإيداع كافة أيرادات بيع المشروع . -تلتزم الشركة بإبرام رهن وحوالة حق من الدرجة الأولى على حساب المشروع لصالح البنك. تلتزم الشركة بإبرام وثيقة تأمين على اعمال الإنشاءات الخاصة بالمشروع لصالح البنك بنسبة تغطيه ١١٠٪. **فترة السماح:** -ثلاث سنوات و٦ أشهر من اول تاريخ سحب وتسرى تلك المدة على اصل مبلغ القرض فقط. **السداد:** تبدأ من تاريخ الأول من مارس ٢٠٢١ وتسدد على (١٣) قسط ربع سنوى غير متساوية.	٢٠١ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٤٨ ٠٠٠ ٠٠٠
بتاريخ ٢٦ ديسمبر ٢٠١٩ قامت احدى الشركات التابعه بتوقيع عقد تمويل متوسط الاجل مع البنك التجارى الدولى بمبلغ واحد مليار جنيه مصرى لتمويل التكاليف الإستثمارية الفنية لمشروع "EDNC" بأستثناء أية مدفوعات لأرض المشروع. **الضمانات:** -تعهد الشركة بإيداع كافة أيرادات المشروع . -تلتزم الشركة بإبرام رهن عقارى من الدرجة الأولى على مبانى الوحدات المؤجرة وحصتها من أرض المشروع خلال ١٢ شهر من تاريخ أكتمال المشروع لصالح البنك. تلتزم الشركة بإبرام وثيقة تأمين على اعمال الإنشاءات الخاصة بالمشروع لصالح البنك بنسبة تغطيه ١١٠٪. **فترة السماح والأتاحة:** -سنتان و٦ أشهر من اول تاريخ سحب وتسرى تلك المدة على اصل مبلغ التمويل فقط. **السداد:** -تبدأ بعد ثلاث أشهر من نهاية فترة الأتاحة وتسدد على (١٧) قسط ربع سنوى غير متساوية.	٥٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٣٥٠ ٠٠٠ ٠٠٠
ما بعـــده	٢ ٠٣٩ ٧٢١ ٧٤٨	١ ٧٩٧ ٠٢١ ٧٤٩

٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	
جنيه مصرى	جنيه مصرى	
		ما قبلـــه
١ ٧٩٧ ٠٢١ ٧٤٩	٢ ٠٣٩ ٧٢١ ٧٤٨	
٧٧٤ ٨٣٦ ٥٨٥	٩٠٤ ٨٣٦ ٥٨٥	بتاريخ ٢٠ سبتمبر ٢٠٢٠ قامت احدي الشركات التابعة للمجموعة بتوقيع إتفاق تسهيل مشترك متوسط الأجل مع البنك العربي الأفريقي الدولى بصفته المقرض والمرتب الرئيسى الأولى وبنك الحساب ووكيل التسهيل ووكيل الضمان بغرض الحصول على قرض بحد أقصى ٢.٥٧ مليار جنية مصرى على شريحتين الشريحه (أ) بمبلغ ٦٢٠ مليون جنية مصرى لإعادة تمويل المديونية القائمه للبنك العربى الأفريقى الدولى، والشريحه (ب) بمبلغ ١.٩٥ مليار حنية مصرى وذلك لتمويل تكلفة إستكمال وتطوير المشروع من خلال نموذج تمويل للتنمية العقارية

الضمانات:

- رهن حسابات المشروع لصالح وكيل الضمان
- اصدار توكيلاً لصالح وكيل الضمان يخول وكيل الضمان بموجبه برهن وحدات المشروع الغير مباعة والمسترجعه فورا عقب البدء فى تنفيذ المشروع.
- اصدار توكيلاً لصالح وكيل الضمان يخول وكيل الضمان بموجبه بيع وحدات المشروع غير المباعه والمسترجعه فوراً عقب البدء فى تنفيذ المشروع وفتح باب الحجز.

فترة الاتاحة:

- الشريحه (أ) من تاريخ التوقيع على الاتفاق وإنتهت فى (٣٠ نوفمبر ٢٠٢٠) او اتمام عملية اعادة تمويل المديونيه القائمه للبنك العربى الافريقي الدولى ايهما اقرب.
- الشريحة (ب) تبدأ من تاريخ إنتهاء فترة الاتاحة للشريحة (أ) وتنتهى فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢.

فترة السماح:

- تبدا من تاريخ اول سحب وتنتهى فى ٣١ مارس ٢٠٢٣ وتسرى تلك المدة على اصل مبلغ القرض فقط

السداد:

يبدأ فور إنتهاء فترة الاتاحة ويسدد على ١٨ قسطاً ربع سنوى تنتهى خلال عام ٢٠٢٧

-	١٩٣ ٦٢٣ ٢٥٠	بتاريخ ١٣ يونيو ٢٠٢٢ قامت احدى الشركات التابعة بتوقيع عقد تسهيل مع البنك الأهلي المتحد لخصم شيكات بعض الوحدات مكتملة الانشاء والمسلمة والصادره لصالح الشركة والمسحوبة علي ملاك الوحدات مشروع ايست تاون بما لا يتجاوز مبلغ ستمائة مليون جنيه مصري من صافي القيمه الحاليه بعد احتساب معدل الخصم وتجميد نسبة ٥٪ من كل عملية خصم مع كامل حق البنك في الرجوع علي الشركة.
٢ ٥٧١ ٨٥٨ ٣٣٤	٣ ١٩٥ ١٨١ ٥٢٦	
(٢٢ ٩٩٥ ٠٥٢)	(٣١ ٥٦١ ٩١٧)	رصيد مصاريف الحصول علي القرض الغير مستهلكة
٢ ٥٤٨ ٨٦٣ ٢٨٢	٣ ١٦٣ ٦١٩ ٦٠٩	

الجزء المتداول

القرض متوسط الاجل مع البنك التجارى الدولى مشروع "أكتوبر بلازا"	٨٠ ٠٠٠ ٠٠٠	٨٧ ٠٠٠ ٠٠٠
القرض متوسط الاجل مع البنك التجارى الدولى مشروع "EDNC"	١٢٣ ٧٥٠ ٠٠٠	٣٩ ٣٧٥ ٠٠٠
القرض المشترك متوسط الاجل مع البنك العربى الافريقى الدولى (وكيل التسهيل ووكيل الضمان) وبنك مصر (بصفته بنك الحساب)	٣٨ ٦٦١ ٦٥٢	١ ٠٩٩ ٠٢١ ٧٤٩
القرض متوسط الاجل مع البنك العربى الافريقى الدولى	١٣٠ ٢٩٦ ٤٦٨	–
قرض التسهيل مع البنك الأهلي المتحد	١٣٠ ٤٠١ ٧٤٣	–
	٥٠٣ ١٠٩ ٨٦٣	١ ٢٢٥ ٣٩٦ ٧٤٩
رصيد مصاريف الحصول علي القرض الغير مستهلكة – الجزء المتداول	(٧ ٣٥٤ ٣٠٧)	–
إجمالى الجزء المتداول	٤٩٥ ٧٥٥ ٥٥٦	١ ٢٢٥ ٣٩٦ ٧٤٩
إجمالى الجزء غير المتداول	٢ ٦٦٧ ٨٦٤ ٠٥٣	١ ٣٢٣ ٤٦٦ ٥٣٣
	٣ ١٦٣ ٦١٩ ٦٠٩	٢ ٥٤٨ ٨٦٣ ٢٨٢

٣٥- دائنون وأوراق دفع طويلة الاجل

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصرى	جنيه مصرى
إجمالى القيمة الأسمية للشيكات الصادرة لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة والمستحقة السداد حتى ٨ سبتمبر ٢٠٢٧ (*)	٨٦٦ ٥٤٣ ٧٩٠	١ ٢١٤ ٠٠٢ ٨٨٥
الفوائد غير المستهلكة	(١٦٠ ٥٤٣ ٩٥٠)	(٢٥٣ ٣٥٩ ٢١٢)
	٧٠٥ ٩٩٩ ٨٤٠	٩٦٠ ٦٤٣ ٦٧٣

(*) بتاريخ ١ سبتمبر ٢٠٢١ تم الموافقة على طلب شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية – شركة تابعة للمجموعة المقدم لهيئة المجتمعات العمرانية الجديدة لشراء قطعة الأرض (حصة الهيئة المتنازل عنها) إيضاح (١٩-١-١ ب) بمساحة ١٢٣.٣٨ فدان بما يعادل ٥١٨.٣٢٩,٦٢ متر مربع بقيمة إجمالية ١ ٢٣٦ ٢١٦ ١٤٤ جنيه مصري (غير شاملة فوائد التقسيط).

قامت المجموعة بتاريخ ٨ سبتمبر ٢٠٢١ بإستكمال سداد الدفعة المقدمة بنسبة ١٠٪ بمبلغ ١٢٣ ٦٢١ ٦١٤ جنيه مصري وسداد قيمة المصروفات الادارية ومجلس الامناء بمبلغ ١٨ ٥٤٣ ٢٤٢ جنيه مصري، ويسدد باقي ثمن الارض على خمس سنوات ونصف بواقع عدد ١٢ قسط نصف سنوي متساوية تبدأ من ٨ مارس ٢٠٢٢ وتنتهي في ٨ سبتمبر ٢٠٢٧ ويضاف اليها قيمة فوائد التقسيط.

قامت هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بتاريخ ٦ أبريل ٢٠٢٢ بإرسال خطاب تعديل لمساحة قطعة الأرض من ١٢٣.٣٨٧ فدان الى ١١٥.٣٤ فدان بما يعادل ٤٨٤.٥٥٩،١٥ م٢ مع تعديل قيم الأقساط والفوائد طبقا للمساحة الجديدة. هذا وقد تم تعديل قيمة الأرض والالتزام طبقًا لملحق العقد بتاريخ مايو ٢٠٢٢. وبذلك يصبح إجمالي مساحة الأرض المخصصة للشركة ٢٦٥.٣٤ فدان.

- تم الافصاح عن المخاطر المرتبطة بخطر الائتمان المرتبط بأوراق الدفع طويلة الاجل بالايضاح رقم (٤٤).

٣٦- هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصرى	جنيه مصري
هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة	١٠ ٩١١ ٧٤٥ ٨٤٠	١٠ ٩٨٥ ٦١٩ ٦٤٣
فوائد غير مستهلكة	(٦ ٥٤٥ ٨٣٧ ٢٤٠)	(٦ ٩٢١ ٩٤٦ ٢٠٢)
	٤ ٣٦٥ ٩٠٨ ٦٠٠	٤ ٠٦٣ ٦٧٣ ٤٤١
الجزء المتداول	٢٦٣ ١٥٩ ٧٧٧	٩٢ ٤١٧ ٦٩٣
الجزء الغير المتداول	٤ ١٠٢ ٧٤٨ ٨٢٣	٣ ٩٧١ ٢٥٥ ٧٤٨
	٤ ٣٦٥ ٩٠٨ ٦٠٠	٤ ٠٦٣ ٦٧٣ ٤٤١

بتاريخ ٢١ مارس ٢٠١٩ تم توقيع عقد تخصيص بنظام الشراكه بين الشركة وهيئه المجتمعات العمرانيه على اقامه مشروع عمراني متكامل (كامل المبانى السكنية والخدمية وتنسيق الموقع لخدمة المشروع) بمساحه قدرها ٤٦٤.٨١ فدان (٥٠٠ فدان سابقًا) تحت العجز والزيادة وتتمثل حصه الهيئه في دفعة مقدمة وسداد نقدى ونسبة من العائد المتوقع من المشروع مقابل أرض المشروع وبإجمالى حد أدنى تضمنه الهيئة بمبلغ ١١,٤١٣ مليار جنيه مصري، وتم توقيع ملحق عقد الشراكة بتاريخ ٢٧ يونيو ٢٠٢٢.

٣٧- دائنوا شراء أراضى

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصرى	جنيه مصري
دائنون اتحاد ملاك شاهين	٢ ٣٢٧ ٠٧٠ ٣٧٥	٢ ٥٤٨ ٦٩٦ ١٢٥
فوائد غير مستهلكة	(١ ٠٤٧ ٩٣٥ ١٤٣)	(١ ٢٥٣ ٠٣٣ ٦٠٣)
	١ ٢٧٩ ١٣٥ ٢٣٢	١ ٢٩٥ ٦٦٢ ٥٢٢
الجزء المتداول	٣٤ ٨٥٣ ١٠١	١٦ ٥٢٧ ٢٩٠
الجزء الغير المتداول	١ ٢٤٤ ٢٨٢ ١٣١	١ ٢٧٩ ١٣٥ ٢٣٢
	١ ٢٧٩ ١٣٥ ٢٣٢	١ ٢٩٥ ٦٦٢ ٥٢٢

* يتمثل البند فى القيمة الحالية للاقساط الاجلة المستحق لاتحاد ملاك شاهين عن الدفعات الثابتة لعقد المشاركة كما هو مذكور تفصيلا في الايضاح رقم (١٩-٢-١).

٣٨- عملاء - دفعات حجز

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصرى	جنيه مصري
دفعات حجز مشروعات بغرب القاهرة	٣ ٧٠٢ ٦٦٢ ٢١٠	٢ ٤٢٥ ١٧٨ ٢٥٦
دفعات حجز مشروعات بشرق القاهرة (*)	٢ ٧١١ ٩٦٦ ٥٠٧	٣ ٧٠١ ٩٢٨ ٤٦٤
دفعات حجز مشروعات بالساحل الشمالى	١ ٧٢١ ٩٧٤ ٦٠١	٤٢١ ٠٧٩ ٨٤٦
دفعات أشتراكات النوادى	٥١٨ ٢٨٧ ٥١٤	٤١٩ ٨٤٧ ١٦٣
دفعات مقدمة عن أنشطة أخرى	٤٥ ٥٠٤ ٩٩٥	٣٩ ٥٦٣ ٩٩٨
	٨ ٧٠٠ ٣٩٥ ٨٢٧	٧ ٠٠٧ ٥٩٧ ٧٢٧

- يتضمن الرصيد فوائد المكون التمويلى المستحقة على الأقساط المحصلة من العملاء الغير مستلمين بمبلغ جنية ٩٧٢ ٩٤٥ ٨٨٥ مصري.

(*) يتضمن رصيد عملاء دفعات حجز مشروع سوديك إيست مبلغ ١ ٠٠٩ ٢٦٥ ١٥٨ جنيه مصري يتمثل في صافي دفعات حجز وحدات سكنيه بالمشروع والبالغ اجمالى قيمتها ١ ٠٣٧ ٩٧٨ ٤٥٨ جنيه مصري والتي تم تخفيضها بمبلغ ٢٨ ٧١٣ ٣٠٠ جنيه مصري تمثل حصه شركة مصر الجديده للإسكان في الوحدات السكنيه في عقد المشاركة (بنسبه ٧٠% للمطور ونسبه ٣٠٪ للمالك تقريبًا).

- تم الافصاح عن أوراق القبض الغير محصلة للعملاء غير المستلمين البالغ قيمتها ٢٥.٥ مليار جنية مصري والغير مدرجة بالقوائم المالية بالأيضاح رقم (٤٩).

٣٩- مقاولون وموردون وأوراق دفع

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصرى	جنيه مصرى
مقاولون	٤٤ ٢٧١ ٩٥٦	١٢٤ ٢٦٢ ٨٦٨
موردون	٦٨ ٧٤١ ٤٨٣	١٨ ٧٢٩ ٠١٨
أوراق دفع (*)	٤٣٥ ٨٥١ ١٦٢	٤٢٤ ٥١٩ ٧٩٣
	٥٤٨ ٨٦٤ ٦٠١	٥٦٧ ٥١١ ٦٧٩
فوائد غير مستهلكة - أوراق دفع	(٩٢ ١١٩ ٣١١)	(١١٤ ٠١٥ ٩٦٧)
	٤٥٦ ٧٤٥ ٢٩٠	٤٥٣ ٤٩٥ ٧١٢

(*) تتضمن اوراق الدفع مبلغ ٢٦٨ مليون جنيه مصرى قيمة المستحق لهيئة المجتمعات العمرانية.

- تم الافصاح عن تعرض الشركة لمخاطر العملة والسيولة المرتبطة بالموردون والمقاولون وأوراق الدفع ضمن الايضاح رقم (٤٤).

٤٠- دائنون وأرصدة دائنة أخرى

	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصري	جنيه مصري
دائنو إدارة وتشغيل وصيانة مشروعات *	١ ٩٢١ ١٦٥ ٩٩٢	١ ٦١٢ ٦١٣ ٤٩٠
مصروفات مستحقة	٢٧٤ ٧٧٧ ٢٦٤	٢٦٧ ٥٥١ ٨٩٨
عملاء شركة بفرلى هيلز – مساهمات رأس المال	١٤ ٤٦٥ ٠٤١	١٤ ٢٣٠ ٤٢٩
عملاء – أرصدة دائنة وإلغاءات	٩٠ ١٦٨ ١٦١	٨٠ ٩٠٨ ٥٣٢
مصلحة الضرائب	٨٤ ٤٧٦ ٠٠٠	٧٠ ٥١٦ ٢٧٦
بدل إجازات مستحقة	٩ ٠٨٧ ٧٨٢	٣٥٤ ٥٠٧
تأمينات محصلة من العملاء – مقابل تعديلات	٤ ٠٨٨ ٠٨١	٥ ١٠٦ ٩٥٠
تأمينات اجتماعية – مقاولين	٢٩ ٨١٩ ٣٢٠	٣٣ ٦٦٧ ٢٧٢
إيرادات محصلة مقدما	٢ ٢٠٥ ٦٦٠	٣ ٨٣٧ ٩٥٢
ضمان إعمال محتجز	٣٢٩ ٦٢٣ ٠٨٣	٤٠٨ ٣٦٣ ٥٢٤
تأمينات من الغير	٨٤ ٥٠٦ ١٨١	٧٢ ٨١٨ ٧١١
المستحق لمحفظة التوريق	–	٢ ٣٣٢ ٩٨٢
دائنون متنوعون	٣٣ ٢٨٤ ٣١٨	٣٥ ٦٨٤ ١٤٧
	٢ ٨٧٧ ٦٦٦ ٨٨٣	٢ ٦٠٧ ٩٨٦ ٦٧٠

* تم الإفصاح عن الشيكات الأجلة الغير محصلة أقساط صيانة وحدات والبالغ قيمتها ١,٥٣ مليار جنية مصري بالايضاح رقم (٤٩).

- تم الافصاح عن تعرض المجموعة لمخاطر العملة والسيولة المتعلقة بالدائنين بالايضاح رقم (٤٤).

٤١- مخصصات

أ- مخصص إستكمال أعمال

	الرصيد فى ٢٠٢٢/١/١ جنيه مصري	المكون خلال السنة جنيه مصري	المستخدم خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري
مخصص استكمال اعمال	٥٢٨ ٦٧٩ ٦٧٥	٧٦٠ ٨٠١ ٥٩٤	(٣٢٨ ٦٤٣ ٦٧٤)	٩٦٠ ٨٣٧ ٥٩٥
	٥٢٨ ٦٧٩ ٦٧٥	٧٦٠ ٨٠١ ٥٩٤	(٣٢٨ ٦٤٣ ٦٧٧)	٩٦٠ ٨٣٧ ٥٩٥

المخصص مكون لمواجهة التكاليف المقدرة لإستكمال تنفيذ أعمال المشروع في صورته النهائية المتعلقة بالوحدات التي تم تسليمها للعملاء والمتوقع تكبدها وإتمام الإنفاق عليها خلال الاعوام القادمة وكذلك لمواجهة تكلفة شبكات تصريف المياه وبعض الإصلاحات.

ب- مخصص مطالبات

	الرصيد فى ٢٠٢٢/١/١ جنيه مصري	المكون خلال السنة جنيه مصري	المستخدم خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري
مخصص مطالبات	٢٥ ١٨٧ ٢٨١	٣٩ ٨٩٦ ٤٠٩	-	٦٥ ٠٨٣ ٦٩٠
	٢٥ ١٨٧ ٢٨١	٣٩ ٨٩٦ ٤٠٩	-	٦٥ ٠٨٣ ٦٩٠

- يتعلق المخصص بمطالبات من بعض الأطراف الخارجية فيما يتعلق بأنشطة المجموعة، وتقوم الإدارة بمراجعة تلك المخصصات سنوياً وتعديل مبلغ المخصص وفقاً لآخر التطورات والمناقشات والاتفاقيات مع تلك الأطراف.
- لم يتم الإفصاح عن المعلومات المعتاد نشرها حول المخصصات وفقاً لمعايير المحاسبة نظراً لأن إدارة المجموعة تعتقد بأن قيامها بذلك قد يؤثر بشدة على نتائج المفاوضات مع تلك الأطراف.

ج- مخصص عقود محملة بخسائر

	الرصيد فى ٢٠٢٢/١/١ جنيه مصري	المكون خلال السنة جنيه مصري	المستخدم خلال السنة جنيه مصري	الرصيد في ٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري
مخصص عقود محملة بخسائر	-	٩٧ ٤٩١ ٢٣٤	-	٩٧ ٤٩١ ٢٣٤
	-	٩٧ ٤٩١ ٢٣٤	-	٩٧ ٤٩١ ٢٣٤

يتمثل المخصص المكون في العقود المحملة بخسائر كما هو مشار إليه تفصيلاً في إيضاح رقم (٧).

٤٢- المعاملات غير النقدية

لغرض إعداد قائمة التدفقات النقدية المجمعة عن السنة المالية المنتهية فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ تم استبعاد أثر كلاً من المعاملات التالية من أنشطة الأستثمار حيث أنها تمثل معاملات غير نقدية

جنية مصرى	
٢ ٣٠٨ ١١٤ ٦٠٦	قيمة المحول من إستثمارات عقارية إلي بند أعمال تحت التنفيذ.
١٥٦ ٧٢٧ ٠٥٨	المحول من بند استثمار عقارى لمخزون وحدات تامة.
١ ٠٦٥ ٣٩٢ ٢٤٣	المحول من بند أعمال تحت التنفيذ لمخزون وحدات تامة.
٨٦ ٧٧٣ ٦٨٣	تأثير تعديل مساحة قطعة الأرض الخلفية لمشروع The Estates من ١٢٣.٣٨٧ فدان إلي ١١٥.٣٤ فدان.
٨ ٥٦٦ ٨٦٧	تكلفة القروض المستهلكة

٤٣- القيم العادلة

القيم العادلة مقابل القيم الدفترية

تتكون الأدوات المالية الرئيسية للمجموعة في أرصدة النقدية بالبنوك وإستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة والعملاء وأوراق القبض والاستثمارات في أدوات حقوق ملكية والموردين والمقاولين وأراق دفع والدئنون والارصدة الدائنة الاخرى والبنود ذات الطبيعة النقدية ضمن أرصدة المدينون والدائنون. يتمثل الغرض الأساسي من هذه الأدوات المالية في توفير التمويل لأنشطة المجموعة.

وطبقا لأسس التقييم المتبعة في تقييم أصول والتزامات المجموعة فان القيمة الدفترية لهذه الأدوات المالية تمثل تقديراً معقولاً لقيمتها العادلة.

إدارة رأس المال

إن سياسة مجلس إدارة الشركة هو الاحتفاظ برأس مال قوي بغرض المحافظة علي ثقة المستثمرين والدائنين والسوق وكذا لمقابلة التطورات المستقبلية للنشاط.

ويتولي مجلس إدارة الشركة الأم متابعة العائد علي رأس المال والذي تحدده الشركة بأنه صافي ربح السنة مقسوماً علي إجمالي حقوق الملكية كما يراقب مجلس إدارة الشركة الأم مستوي توزيعات الأرباح للمساهمين.

لا توجد أية تغيرات في إستراتيجية الشركة في إدارة رأس المال خلال السنة. كما لا تخضع الشركة لأية متطلبات خارجية مفروضة علي رأس المال الخاص بها.

٤٤- إدارة المخاطر المالية

تتعرض الشركة للمخاطر المالية التالية نتيجة لإستخدامها للأدوات المالية:

أ- خطر الإئتمان
ب- خطر السيولة
ج- خطر السوق
د- خطر العملة
هـ- خطر سعر الفائدة
و- خطر أسعار السوق الأخرى

ويعرض هذا الإيضاح المعلومات المتعلقة بتعرض المجموعة لكلاً من المخاطر المذكورة أعلاه وكذا أهداف المجموعة والسياسات والطرق الخاصة لقياس وإدارة الخطر وكذلك إدارة المجموعة لرأس المال كما يعرض بعض الإفصاحات الكمية الإضافية المتضمنة في هذه القوائم المالية المجمعة.

يتولي مجلس إدارة الشركة الأم المسئولية الكاملة الخاصة بوضع ومراقبة الإطار العام لإدارة مخاطر الشركة كما يقوم بتحديد وتحليل المخاطر التي تواجه الشركة لتحديد مستويات المخاطر وأوجه الرقابة المناسبة ومتابعة تلك المخاطر ومدى إلتزامها بتلك المستويات.

وتهدف إدارة المجموعة إلي وضع بيئة رقابية بناءه ومنضبطة والتي من خلالها تضمن أن كافة الموظفين علي دراية وفهم بدورهم وإلتزامتهم.

أ- **خطر الإئتمان**

يتمثل خطر الائتمان في خطر عدم وفاء أحد أطراف الأدوات المالية لإلتزاماته ويعرض الطرف الآخر لخسائر مالية وينشأ هذا الخطر بصفة رئيسية من عملاء الشركة والمدينون الآخرون.

العملاء والمدينون الأخرون

إن تعرض المجموعة لخطر الائتمان يتأثر بصفة جوهرية بالخصائص الأساسية الخاصة بكل عميل. كما يتأثر بالخصائص الديموجرافية لقاعدة عملاء المجموعة بما فيها خطر الإخفاق الخاص بالصناعة والذي له تأثير أقل على خطر الائتمان.

كافة مبيعات المجموعة ترجع إلى المبيعات لمجموعة كبيرة من العملاء ولذلك ليس هناك تركيز لخطر الائتمان من الناحية الديموجرافية.

وقد وضعت إدارة المجموعة سياسة ائتمانية والتي بموجبها يتم عمل التحليل الائتماني اللازم لكل عميل مقابل شروط السداد والتسليم المقدمة له وتعمل الشركة على الحصول على دفعات حجز مقدمة وكذلك شيكات بكامل قيمة مبيعاتها مقدما قبل التسليم للعميل ولم ينتج أي خسارة سابقة من التعامل مع العملاء.

يتم بيع الوحدات للعملاء مع عدم نقل ملكية تلك الوحدات إلا بعد سداد كامل قيمة البيع وفى حالة عدم السداد يتم رد الوحدة للمجموعة ورد المبالغ السابق سدادها بواسطة العملاء في تاريخ التوقف عن السداد بعد خصم نسبة قدرها من ٥٪ إلى ١٠٪ من تلك القيمة، أما بالنسبة للوحدات المؤجرة يتم الحصول علي تأمين للوحدة يعادل قيمة ثلاث شهور من إيجار الوحدة في بداية التعاقد، و يطبق علي هذا التأمين شروط فسخ التعاقد المذكورة في العقد (البند الثاني عشر من العقد)، حيث يتم رد التأمين للعميل في حالة التزامه بشروط الفسخ، و أيضا يتم الحصول علي شيكات ربع سنوية من العملاء بالقيمة الإيجارية شاملة مصروفات الصيانة طبقا للبند المالي من العقد.

الإستثمارات

تحد الشركة من تعرضها لخطر الائتمان من خلال إعداد دراسات تفصيلية للاستثمار وتراجع بمعرفة مجلس الإدارة ولا توقع إدارة الشركة إخفاق أي طرف من أطراف التعامل في الوفاء بالتزاماته.

الضمانات

تقوم سياسة المجموعة علي توفير الضمانات المالية للشركات التابعة فقط – فى حالة الحاجة إلى ذلك – وبعد موافقة مجلس الإدارة والجمعية العامة الغير عادية.

ب- **خطر السيولة**

يتمثل خطر السيولة في خطر عدم تمكن المجموعة من الوفاء بإلتزاماتها في تاريخ إستحقاقها.

إن منهج المجموعة في إدارة السيولة هو التأكد – كلما أمكن ذلك – من أن لديها دائما سيولة كافية لمقابلة التزاماتها في تاريخ استحقاقها في الظروف العادية والحرجة بدون تكبد خسائر غير مقبولة أو إلحاق الضرر بسمعة المجموعة.

كما تتأكد المجموعة من توافر النقدية الكافية عند الطلب لمقابلة مصروفات التشغيل المتوقعة لفترة ملائمة بما فيها أعباء الالتزامات المالية ويستبعد من ذلك التأثير المحتمل للظروف الحادة التي لا يمكن التنبؤ بها بدرجة معقولة مثل الكوارث الطبيعية.

بالإضافة الى ذلك تحتفظ المجموعة بحدود الإئتمان التالية:

- تسهيل بمبلغ ٥ مليون جنيه مصرى لاحدى الشركات التابعه بضمان ودائع لدى البنك.
- قرض متوسط الأجل بمبلغ ٥٧٠ ١ مليون جنيه مصرى.
- قرض متوسط الأجل بمبلغ ٥٠٠ مليون جنيه مصرى.
- قرض متوسط الاجل لاحدى الشركات التابعه بمبلغ ٥٧٠ ٢ مليون جنيه مصرى.
- قرض متوسط الاجل لاحدى الشركات التابعه بمبلغ ٠٠٠ ١ مليون جنيه مصرى.
- عقد تسهيل مع البنك الأهلي المتحد بخصم شيكات بعض الوحدات مكتملة الإنشاء والمسلمة والصادرة لصالح احدى شركات المجموعة والمسحوبة علي ملاك الوحدات بمبلغ ٦٠٠ مليون جنية مصري.

ج- **خطر السوق**

يتمثل خطر السوق في خطر التغيرات في أسعار السوق مثل أسعار صرف العملات الأجنبية وسعر الفائدة وأسعار أدوات حقوق الملكية التي يمكن أن تؤثر علي إيرادات ومصروفات المجموعة أو قيمة ممتلكاتها من الأدوات المالية.
إن الهدف من إدارة خطر السوق هو إدارة والتحكم في التعرض لخطر السوق في حدود المؤشرات المقبولة مع تعظيم العائد.

د- **خطر العملة**

تتعرض المجموعة لخطر العملة علي المبيعات والأصول المالية بالعملات الأجنبية والذي يتمثل بصفة أساسية في الدولار الامريكى واليورو والجنية الاسترليني.
وفيما يتعلق بالأصول والالتزامات النقدية السائدة بالعملات الأجنبية الأخرى فأن المجموعة تتأكد من أن صافى تعرضها لخطر العملات مضمون عند مستوى مقبول من خلال شراء أو بيع العملات الأجنبية بالأسعار الفورية عندما يكون ذلك ضروريا لمواجهة عدم التوازن قصير الأجل.
لم يتم تغطية إستثمارات الشركة في الشركات التابعة حيث أن مراكز العملات الخاصة بتلك الشركات تعتبر ذات طبيعة طويلة الأجل هذا ولا تدخل الشركة الأم في عقود تغطية مخاطر العملات الأجنبية.

هـ- **خطر سعر الفائدة**

تتبنى الشركة سياسة هدفها عدم التعرض لخطر سعر الفائدة لذا تقوم إدارة الشركة بدراسة بدائل التمويل المتاحة والتفاوض مع البنوك للحصول على أفضل الشروط المتاحة وكذا أفضل سعر فائدة ممكن ويتم عرض عقود الاقتراض على مجلس الإدارة هذا ويتم دراسة موقف التمويل وأعبائه بصفة دورية من قبل الإدارة العليا للشركة هذا ولا تدخل الشركة الأم في عقود تغطية مخاطر أسعار الفائدة.

و- **خطر أسعار السوق الأخري**

ينشأ خطر سعر أداة حقوق الملكية من أدوات حقوق الملكية المتاحة للبيع وتراقب إدارة المجموعة أدوات حقوق الملكية بمحفظة الاستثمارات الخاصة بها بناءً علي مؤشرات السوق والتقييم الموضوعي للقوائم المالية الخاصة بهذه الأسهم.
وتتم إدارة الاستثمارات المالية الهامة بالمحفظة بالنسبة لكل استثمار علي حده وكافة قرارات الشراء والبيع يتم اعتمادها بواسطة مجلس إدارة الشركة.
إن الهدف الأساسي لإستراتيجية الاستثمار الخاصة بالشركة هو تعظيم العائد من هذه الاستثمارات. وتستعين الإدارة بالاستشاريين الخارجيين في هذا الشأن.
ووفقاً لهذه الإستراتيجية فإن بعض الاستثمارات تتم بغرض المتاجرة لأن أداؤها يمكن مراجعته بدرجة نشطة ويتم إداراتها علي أساس القيمة العادلة.

٤٤-١ خطر الإئتمان

تمثل القيمة الدفترية للأصول المالية الحد الأقصى للتعرض لخطر الأئتمان ويبلغ الحد الأقصى للتعرض لخطر الإئتمان في تاريخ المركز المالي كما يلي:

	إيضاح رقم	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
عملاء واوراق قبض – طويلة الاجل	(٢٠)	٢ ٣٢٢ ٠١٩ ٤٧٢	١ ١٧٩ ١٤٠ ٨١٣
عملاء وأوراق قبض – قصيرة الاجل	(٢٠)	١ ٧٥٣ ٣٥٦ ٥٥٧	١ ٣٤٦ ٣٠٧ ٥٩٦
مدينون وارصدة مدينة اخرى – طويلة الاجل	(٢١)	٢ ٩١٢ ٦٥٦	١٤ ٠٤٣ ٨١٨
مدينون وارصدة مدينة اخرى – قصيرة الاجل	(٢١)	٣ ٧٢٠ ٦٤٤ ٨٣٦	٢ ٩٣٠ ٣٦٤ ٠٧٦
أستثمارات مالية بالتكلفة المستهلكة	(٢٣)	١ ٢١١ ٨٣٢ ٦١٧	٣٣١ ٤٧٩ ٧٨٤
نقدية بالبنوك	(٢٤)	١ ٦٨٦ ١٣٥ ٩١٧	١ ٥٧٩ ٦٣٨ ١٦٩
		١٠ ٦٩٦ ٩٠٢ ٠٥٥	٧ ٣٨٠ ٩٧٤ ٢٥٦

٤٤-٢ خطر السيولة

يوفر هذا الإيضاح الشروط التعاقدية للإلتزامات المالية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢	القيمة الدفترية جنيه مصري	أقل من سنة جنيه مصري	١-٢ سنة جنيه مصري	٢-٥ سنة جنيه مصري
قروض	٣ ١٦٣ ٦١٩ ٦٠٩	٤٩٥ ٧٥٥ ٥٥٦	١ ٠٥٠ ٤٧٣ ٩٣٠	١ ٦١٧ ٣٩٠ ١٢٣
مقاولون وموردون	١١٣ ٠١٣ ٤٣٩	١١٣ ٠١٣ ٤٣٩	–	–
أوراق دفع	١ ٠٤٩ ٧٣١ ٦٩١	٣٤٣ ٧٣١ ٨٥١	٤٠٥ ١٢٣ ٨٣٧	٣٠٠ ٨٧٦ ٠٠٣
هيئة المجتمعات العمرانية	٤ ٣٦٥ ٩٠٨ ٦٠٠	٢٦٣ ١٥٩ ٧٧٧	٥٩٩ ٧٥٩ ٦٣٢	٣ ٥٠٢ ٩٨٩ ١٩١
دائنو شراء اراضى	١ ٢٧٩ ١٣٥ ٢٣٢	٣٤ ٨٥٣ ١٠١	٣٠ ٢٣٣ ٩٩٢	١ ٢١٤ ٠٤٨ ١٣٩
دائنون آخرون	٣ ٢٧٨ ٣٦٤ ٨٧٥	٢ ٣١٨ ٠٩٤ ٤٣٤	٩١٥ ٤٠٢ ٠٥٤	٤٤ ٨٦٨ ٣٨٧
	١٣ ٢٤٩ ٧٧٣ ٤٤٦	٣ ٥٦٨ ٦٠٨ ١٥٨	٣ ٠٠٠ ٩٩٣ ٤٤٥	٦ ٦٨٠ ١٧١ ٨٤٣

٣١ ديسمبر ٢٠٢١	القيمة الدفترية جنيه مصري	أقل من سنة جنيه مصري	١-٢ سنة جنيه مصري	٢-٥ سنة جنيه مصري
بنوك تسهيلات إئتمانية	٢ ٤٥٨ ٠٤٩	٢ ٤٥٨ ٠٤٩	–	–
قروض	٢ ٥٤٨ ٨٦٣ ٢٨٢	١ ٢٢٥ ٣٩٦ ٧٤٩	٢٩٣ ٦٠٦ ٤١٦	١ ٠٢٩ ٨٦٠ ١١٧
مقاولون وموردون	٤٤١ ٦١٤ ٤١٤	٤٤١ ٦١٤ ٤١٤	–	–
أوراق دفع	١ ٢٧١ ١٤٧ ٤٩٩	٢٨٩ ٦١١ ٦٢٦	٢٨٤ ٥٢٢ ٨٧٥	٦٩٧ ٠١٢ ٩٩٨
هيئة المجتمعات العمرانية	٤ ٠٦٣ ٦٧٣ ٤٤١	٩٢ ٤١٧ ٦٩٣	٣٥٠ ٥٠٨ ٦٧٦	٣ ٦٢٠ ٧٤٧ ٠٧٢
دائنو شراء اراضى	١ ٢٩٥ ٦٦٢ ٥٢٢	١٦ ٥٢٧ ٢٩٠	١٦١ ٠٩٥ ٨٨٨	١ ١١٨ ٠٣٩ ٣٤٤
دائنون آخرون	٢ ٨١١ ٦٨٩ ٣٠١	٢ ٣٢٨ ٥٠٩ ٨١٣	٤٤٨ ١٠٨ ٦٣٩	٣٥ ٠٧٠ ٨٤٩
	١٢ ٤٣٥ ١٠٨ ٥٠٨	٤ ٣٩٦ ٥٣٥ ٦٣٤	١ ٥٣٧ ٨٤٢ ٤٩٤	٦ ٥٠٠ ٧٣٠ ٣٨٠

٤٤-٣ خطر العملة

التعرض لخطر العملة

البيان التالي يوضح تعرض المجموعة لخطر أسعار صرف العملات الأجنبية بالعملات الأساسية:

٣١ ديسمبر ٢٠٢٢

بيـــان	دولار أمريكى	يورو	أسترلينى
نقدية بالبنوك	١٣ ٩٢٧ ٠٨٣	٧١٤ ١٣٦	٣٦ ٩٤٥
فائض العملات الأجنبية	**١٣ ٩٢٧ ٠٨٣**	**٧١٤ ١٣٦**	**٣٦ ٩٤٥**

٣١ ديسمبر ٢٠٢١

بيـــان	دولار أمريكى	يورو	أسترلينى
نقدية بالبنوك	٢١ ٥٦٣ ٣٦٣	١٥٨ ٦٧٦	١٦ ٩١٣
أوراق قبض	٥٩٦ ٦١٠	–	–
دائنون وأرصدة دائنة أخرى	(٤٨٦ ٠٠٠)	–	–
فائض العملات الأجنبية	**٢١ ٦٧٣ ٩٧٣**	**١٥٨ ٦٧٦**	**١٦ ٩١٣**

و فيما يلى متوسط أسعار الصرف المستخدمة خلال السنة :

بيـــان	متوسط سعر الصرف		سعر الأقفال فى تاريخ القوائم المالية	
	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنية مصرى	جنية مصرى	جنية مصرى	جنية مصرى
دولار أمريكى	١٧.٩٦	١٥.٦٤	٢٤.٦٨	١٥.٦٤
يورو	١٩.٤٩	١٧.٦٧	٢٦.١٩	١٨.٣٤
أسترلينى	٢٢.٥٢	٢١.٠٤	٢٩.٦٥	٢١.١٩

تحليل الحساسية

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ٥٪ في أسعار صرف العملات الأخري مقابل الجنية المصرى فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ كان سيؤثر على قياس الأدوات المالية بالعملة الأجنبية وسيؤثر على حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه. يفترض هذا التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى خاصة أسعار الفائدة، وتتجاهل أي تأثير للمبيعات والمشتريات المتوقعة.

بيان	الأرباح أو الخسائر	
	ارتفاع	انخفاض
	جنية مصرى	جنية مصرى
دولار أمريكى	١٧ ١٨٦ ٠٢٠	(١٧ ١٨٦ ٠٢٠)
يورو	٩٣٥ ١٦١	(٩٣٥ ١٦١)
أسترلينى	٥٤ ٧٧١	(٥٤ ٧٧١)
	١٨ ١٧٥ ٩٥٢	**(١٨ ١٧٥ ٩٥٢)**

إن ارتفاع (انخفاض) قدره ٥٪ في أسعار صرف العملات الأخري مقابل الجنية المصرى فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ كان سيؤثر على قياس الأدوات المالية بالعملة الأجنبية وسيؤثر على حقوق الملكية والأرباح أو الخسائر بالمبالغ الموضحة أدناه. يفترض هذا التحليل ثبات كافة المتغيرات الأخرى خاصة أسعار الفائدة، وتتجاهل أي تأثير للمبيعات والمشتريات المتوقعة.

بيان	الأرباح أو الخسائر	
	ارتفاع	انخفاض
	جنية مصرى	جنية مصرى
دولار أمريكى	١٦ ٩٤٩ ٠٤٧	(١٦ ٩٤٩ ٠٤٧)
يورو	١٤٠ ١٩٠	(١٤٠ ١٩٠)
أسترلينى	١٧ ٧٩٣	(١٧ ٧٩٣)
	١٧ ١٠٧ ٠٣٠	(١٧ ١٠٧ ٠٣٠)

٤٤-٤ خطر سعر الفائدة

يظهر الشكل العام لسعر الفائدة الخاص بالأدوات المالية للمجموعة في تاريخ القوائم المالية المجمعة كما يلي:-

	القيمة الدفترية	
	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	جنيه مصرى	جنيه مصرى
أدوات مالية بسعر فائدة ثابت		
أصول مالية	٦ ٤٠٥ ٨٢٦ ٢٢١	٣ ٥٤٠ ٨٧٩ ٧٣٠
إلتزامات مالية	(٧٨١ ٠٨٦ ١٣٣)	(٩٦٥ ٧٦٣ ٤٨٠)
	٥ ٦٢٤ ٧٤٠ ٠٨٨	٢ ٥٧٥ ١١٦ ٢٥٠
أدوات مالية بسعر فائدة متغيرة		
إلتزامات مالية	(٣ ١٦٣ ٦١٩ ٦٠٩)	(٢ ٥٥١ ٣٢١ ٣٣١)
	(٣ ١٦٣ ٦١٩ ٦٠٩)	(٢ ٥٥١ ٣٢١ ٣٣١)

لا تقوم المجموعة بالمحاسبة عن أي أصول والتزامات مالية بسعر فائدة ثابت بالقيمة العادلة من خلال قائمة الأرباح أو الخسائر. ولا تخصص الشركة مشتقات مالية (عقود مبادلة أسعار الفائدة) كأدوات تغطية باستخدام النموذج المحاسبي الخاص بتغطية مخاطر القيمة العادلة لذلك فإن التغير في أسعار الفائدة في تاريخ القوائم المالية المجمعة ليس له تأثير علي قائمة الأرباح او الخسائر المجمعة.

٤٥- الأطراف ذات العلاقة

تتمثل الاطراف ذات العلاقة فى مساهمى الشركة الأم وأعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين والشركات التى يمتلك فيها المساهمون بطريقة مباشرة أو غير مباشرة اسهم تخول لهم ممارسة نفوذ جوهرى على هذه الشركات وقد تعاملت الشركة خلال السنة مع الأطراف ذات العلاقة وقد تمت تلك المعاملات وفقا للشروط والقواعد التى اقرتها ادارة المجموعة، وفيما يلى بيان بأهم المعاملات التى تمت خلال السنة وأرصدة الاطراف ذات العلاقة فى تاريخ القوائم المالية المجمعة:-

أ - المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة:

الطرف / نوعه	طبيعة التعامل	٢٠٢٢/١٢/٣١ حجم التعامل جنيه مصري
أعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين (الشركة الأم)	أعضاء مجلس الإدارة والمديرين التنفيذيين	٣٦ ٤٩٢ ٢١٣
شركة الدار العقارية- مصر	مدفوعات بالنيابة عنها	٩ ١٤٢ ٦٧٠
شركة الدار العقارية	متحصلات بالنيابة عنها	٢ ٠٦٨ ١٠١
	سداد لتسوية الحساب	(٢ ٠٦٨ ١٠١)

ب - الأرصدة الناتجة من المعاملات مع الاطراف ذات العلاقة:

الطرف	أسم البند بقائمة المركز المالي المجمعة	٢٠٢٢/١٢/٣١ جنيه مصري	٢٠٢١/١٢/٣١ جنيه مصري
شركة بالميرا - سوديك للتطوير العقارى المحدودة *	قروض لمشروعات مشتركة	٢٠٨ ٢٠٤ ١٥٣	٢٠٧ ٦٣٢ ٦٥٣
	فوائد قرض مستحقة ضمن بند مدينون وارصدة مدينة أخري	٦٥ ٤٨٢ ١٣٠	٦٥ ٤٨٢ ١٣٠
	المستحق على أطراف ذات علاقة - المشروع المشترك ضمن بند مدينون وارصدة مدينة أخري	٣٥ ١٩١ ٦٢٠	٣٥ ١٩١ ٦٢٠
شركة الدار العقارية- مصر	مدينون وأرصدة مدينة أخرى	٩ ١٤٢ ٦٧١	-

* تم اثبات الانخفاض في الأرصدة المستحقة على شركة بالميرا سوديك للتطوير العقارى كما هو مبين تفصيلاً بالايضاح رقم (٢١ و٢٢) من الايضاحات المتممة للقوائم المالية.

٤٦- الموقف الضريبى

فيما يلي ملخص بالموقف الضريبي للشركة في تاريخ القوائم المستقلة المالية:

ضريبة أرباح شركات الأموال

- تم فحص السنوات من ١٩٩٦ حتى ٢٠١٨ وتم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات من ٢٠١٩ حتى ٢٠٢١ لم يتم الفحص ولم ترد الشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة بتقديم الإقرار الضريبي السنوي في المواعيد القانونية وفقا للقانون رقم ٩١ لسنة ٢٠٠٥ ولائحته التنفيذية وتعديلاته وسداد الضريبة المستحقة.

ضريبة المرتبات

- السنوات من ١٩٩٦ حتى ٢٠١٩ تم الفحص الضريبي عن تلك السنوات وتم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات ٢٠٢٠ و٢٠٢١ لم يتم الفحص ولم ترد الشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة بسداد ضريبة كسب العمل طبقا للمواعيد القانونية.

ضريبة الخصم

- تقوم الشركة بسداد الضرائب المستقطعة من المنبع طبقا للمواعيد القانونية.

ضريبة الدمغة

- تم الفحص الضريبي عن السنوات من ١٩٩٦ حتى ٢٠٢٠ وتم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- سنة ٢٠٢١ لم يتم الفحص ولم ترد الشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة بتقديم إقرارات ضريبة الدمغة بانتظام وتوريد مبالغ الضريبة المستحقة في المواعيد القانونية.

الضريبة العامة على المبيعات/القيمة المضافة

- السنة من ١٩٩٦ حتى ٢٠١٩ تم الفحص وتم سداد الفروق الضريبية بالكامل.
- السنوات ٢٠٢٠ و٢٠٢١ لم يتم الفحص ولم ترد الشركة أية مطالبات ضريبية حتى تاريخ اعتماد القوائم المالية للإصدار.
- تقوم الشركة بتقديم إقرارات الضريبة على القيمة المضافة بانتظام وسداد الضرائب المستحقة في المواعيد القانونية.

الضريبة العقارية

قامت الشركة بتقديم إقرارات الضريبة العقارية لعام ٢٠٠٩ في المواعيد القانونية وفقاً للقانون رقم ١٩٦ لسنة ٢٠٠٨.

٤٧- الارتباطات الرأسمالية

تبلغ قيمة العقود المبرمة مع الغير والخاصة بالاعمال تحت التنفيذ والاستثمارات العقارية تحت التطوير مبلغ وقدره ١٣.١٥ مليار جنيه مصري (مبلغ ١٠.٧٩ مليار جنية مصرى فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١) ويبلغ الجزء المنفذ منها حتى ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢ مبلغ ٨.٥٧ مليار جنيه مصري (مبلغ ٨.٩١ مليار جنيه مصري فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١)

٤٨- الالتزامات المحتملة

(٤٨-١) خلال السنة قامت المجموعة بابرام عقد تسهيل ائتمانى مع البنك التجارى الدولى لاصدار خطابات ضمان بحد ائتمانى ٧٥٠ ٦٢٥ ٢٢١ جنية مصرى لغرض إصدار خطابات ضمان للشيكات الصادرة لاتحاد ملاك شاهين وتخضع خطابات الضمان للتجديد والتعديل مع استمرار إصدار الشيكات حتى التسوية النهائية للأقساط الثابتة المستحقة للمالك وفقًا لعقد التطوير المشترك المبرم بين إحدى الشركات التابعة للمجموعة واتحاد ملاك شاهين. كما قامت المجموعة بإصدار خطاب ضمان لصالح الغير بمبلغ ١ مليون جنية مصري مغطي بودائع محتجزة بذات القيمة.

(٤٨-٢) يوجد نزاع بين احدى الشركات التابعة للمجموعة ومالكي بعض الوحدات التجارية المباعة من تلك الشركة حول عدم إصدار ترخيص ممارسة النشاط التجاري والمطالبة بتعويضات مالية نتيجة لذلك، هذا وقد صدر حكم أول درجة بتاريخ ١٩ ديسمبر ٢٠٢١ لصالح الشركة برفض الدعوى. وقد قام هؤلاء العملاء باستئناف الحكم الصادر لصالح الشركة وطالبوا إحالة الدعوة إلى لجنة الخبراء بوزارة العدل ولم يتحدد بعد تاريخ النظر في ذلك الاستئناف وترى إدارة المجموعة ومستشارها القانوني أن احتمالية المكسب والخسارة متساويه وعليه لم تقوم الشركة بتكون اي مخصصات.

٤٩- شيكات آجلة(غير مدرجة ضمن بنود المركز المالى)

تتمثل قيمة شيكات أجلة وعملاء اقساط غير مدرجة ضمن بنود قائمة المركز المالى المجمعة – الخاصة بالوحدات الغير المسلمة فى قيمة الشيكات الأجلة المحتفظ بها والمستلمة من العملاء طبقاً لشروط السداد لكل عميل وفقاً للتعاقدات وكذلك قيمة الاقساط المستقبلية التى لم يتم استلام شيكات عليها حيث تم التعاقد وتحصيل الدفعة المقدمة ولم يتم تقديم شيكات مستقبلية بباقى قيمة الوحدة حتى تاريخ المركز المالى، وبيانها كما يلى:

	إيضاح	٢٠٢٢/١٢/٣١	٢٠٢١/١٢/٣١
	رقم	جنيه مصري	جنيه مصري
شيكات أجلة وعملاء اقساط وحدات	(٣٨)	٢٥ ٥١٠ ٥٩٥ ٥١٩	١٥ ٧٤٩ ٠٢٨ ٠٤٢
شيكات أجلة عملاء الغاءات	(٤٠)	١٩ ٢٥٢ ٠٠٥	٣٣٢ ٠١٤ ١٨٣
شيكات أجلة وعملاء اقساط صيانة	(٤٠)	١ ٥٢٥ ٦٤٩ ٢٣١	٨٨٩ ٧٢٦ ١٤٩
		٢٧ ٠٥٥ ٤٩٦ ٧٥٥	١٦ ٩٧٠ ٧٦٨ ٣٧٤
تستحق على النحو التالى			
شيكات أجلة قصيرة الاجل	(٢٠)	٥ ١٤٥ ٤٢٤ ٨٤٨	٣ ٧١٣ ٥٩٩ ٢٥٨
شيكات أجلة طويلة الاجل	(٢٠)	٢١ ٩١٠ ٠٧١ ٩٠٧	١٣ ٢٤٧ ١٦٩ ١١٦
		٢٧ ٠٥٥ ٤٩٦ ٧٥٥	١٦ ٩٦٠ ٧٦٨ ٣٧٤

٥٠- الموقف القانونى

هناك نزاع بين الشركة وإحدى الجهات بشأن العقد المبرم بينهم بتاريخ ٢٣ فبراير ١٩٩٩ والخاص بتسليم هذه الجهة قطعة أرض كحق إنتفاع لمدى الحياة بقيمة إيجارية سنوية رمزية لمساحة قدرها ٩٦ فدان تقريباً والتى لم يتم تسليمها حتى تاريخه حيث لم تقم إدارة هذه الجهة بالإلتزام بالشروط التفصيلية بالعقد، وهناك إنذارات متبادلة بخصوص هذه الأرض بين إدارة الشركة وإدارة هذه الجهة، هذا وخلال عام ٢٠٠٩ قامت هذه الجهة باقامة الدعوى رقم ٣ لسنة ٢٠٠٩ مدنى ٦ أكتوبر ضد الشركة بطلب تسليمها الارض المخصصة لها وصدر حكم تمهيدى فيها من المحكمة بجلسة ٢٢ فبراير ٢٠١٠ بإحالة الموضوع الى الخبراء وندب مكتب الخبراء بوزارة العدل لمباشرة هذه الدعوى وحددت جلسة بتاريخ ٢٦ إبريل ٢٠١٠ ليقدم الخبير تقريره وقررت المحكمة التأجيل عدة مرات أخرها لجلسة ٢٤ نوفمبر ٢٠١٤، وفي تلك الجلسة قضت محكمة ٦ أكتوبر الجزئية بالعدول عن ما امرت به من إجراءات الإثبات السابق القضاء بها بجلسة ٢٢ فبراير ٢٠١٠ فى موضوع الدعوى برفضها وقد قامت تلك الجهة باستئناف الدعوه، وبجلسة ٨ ابريل ٢٠٢١ ورد تقرير الخبير وبتاريخ ٣ نوفمبر ٢٠٢١ قضت محكمة الاستئناف بعدم قبول الأستئناف وبالتالي أصبح الحكم المذكور في جلسة ٢٤ نوفمبر ٢٠١٤ لصالح الشركة حكمًا نهائيا.

وبتاريخ ٢ يناير ٢٠٢٢ قامت الجهة المذكورة اعلاه بالطعن بالنقض على الحكم المذكور بعالية والمقيد برقم ٢٠٩٦٤ لسنة ٩١ق بغية القضاء له بنقض الحُكم المطعون عليه – والصادر في الاستئناف رقم ٢١٨ لسنة ١٢٣ق بجلسة ٣ نوفمبر ٢٠٢١ وترى الشركة ومستشارها القانونى بقوة المركز القانوني للشركة حيث أن العقد لم يدخل حيز التنفيذ من الأساس لإخلال الطاعن بتنفيذ التزاماته التعاقدية والمتمثلة في عدم الحصول علي موافقة الجمعية العمومية لتلك الجهة والجهات الإدارية المختصة وفقًا لأحكام هذا العقد.

٥١- نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين بالشركة الأم

- بتاريخ ٢٠ يناير ٢٠١٦ وافقت الجمعية العامة غير العادية للشركة على تطبيق نظام جديد لإثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذين من خلال تخصيص أسهمها بشروط مميزة لصالحهم حيث نص النظام على أن تخصص الشركة جزء من اسهمها لتطبيق هذا النظام وبما يعادل ١٪ من الأسهم المصدرة للشركة سنوياً على خمسة شرائح ولمدة ستة سنوات وثلاث أشهر وفقاً للملحق رقم (١). ويتم توفير هذه الأسهم من خلال احتياطي خاص علاوة إصدار أسهم و/أو تحويل المال الاحتياطي أو جزء منه و/أو عن طريق تحويل الارباح المحتجزة أو جزء منها الى أسهم يزاد بقيمتها رأس المال المصدر. ويتم إصدار أسهم هذه الزيادة بناء على قرار مجلس إدارة الشركة طبقاً للتفويض الصادر من الجمعية العامة غير العادية للشركة في ٢٠ يناير ٢٠١٦ باسم حساب الاثابة والتحفيز/عاملين على ان يتم التصرف في أسهم النظام بموجب قرار من لجنة الإشراف من خلال امين حفظ".
- قرر مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة في ٣٠ نوفمبر ٢٠١٦ زيادة راس مال الشركة المصدر من ٢٩٢ ٦٣٨ ٣٥٥ ١ جنيه مصري إلى ٦٧٢ ١٩٤ ٣٦٩ ١ جنيه مصري بزيادة قدرها ٣٨٠ ٥٥٦ ١٣ جنيه مصري موزعة على عدد ٠٩٥ ٣٨٩ ٣ سهم بقيمة إسمية ٤ جنيه مصري للسهم ويتم تمويل هذه الأسهم من خلال احتياطي خاص – علاوة إصدار أسهم، على أن تخصص هذه الزيادة بالكامل للمستفيدين من نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وذلك تطبيقا للنظام المعتمد من الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة في ٢٠ يناير ٢٠١٦ والتي وافقت على تطبيق نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذين من خلال تخصيص أسهمها بشروط مميزة لصالحهم وتم التأشير فى السجل التجارى للشركة بتلك الزيادة بتاريخ ٥ فبراير ٢٠١٧.
- قرر مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة في ٢٣ أكتوبر ٢٠١٨ زيادة راس مال الشركة المصدر من ٦٧٢ ١٩٤ ٣٦٩ ١ جنيه مصري إلى ٤٨٨ ٧١٥ ٣٩٦ ١ جنيه مصري بزيادة قدرها ٨١٦ ٥٢٠ ٢٧ جنيه مصري موزعة على عدد ٢٠٤ ٨٨٠ ٦ سهم بقيمة إسمية ٤ جنيه مصري للسهم ويتم تمويل هذه الأسهم من خلال احتياطي خاص – علاوة إصدار أسهم، على أن تخصص هذه الزيادة بالكامل للشريحتين الثانية والثالثة من شرائح نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وذلك تطبيقا للنظام المعتمد من الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة في ٢٠ يناير ٢٠١٦ والتي وافقت على تطبيق نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذين من خلال تخصيص أسهمها بشروط مميزة لصالحهم وتفويض مجلس إدارة الشركة فى تنفيذ إجراءات الزيادة المطلوبة لأصدار أسهم جديدة لتخصيصها لنظام الأثابة والتحفيز وتم التأشير في السجل التجاري بتلك الزيادة بتاريخ ٨ يناير ٢٠١٩.
- قرر مجلس إدارة الشركة بجلسته المنعقدة في ٧ سبتمبر ٢٠٢٠ زيادة راس مال الشركة المصدر من ٤٨٨ ٧١٥ ٣٩٦ ١ جنيه مصري إلى ٤٧٢ ٧٨٩ ٤٢٤ ١ جنيه مصري بزيادة قدرها ٩٨٤ ٠٧٣ ٢٨ جنيه مصري موزعة على عدد ٤٩٦ ٠١٨ ٧ سهم بقيمة إسمية ٤ جنيه مصري للسهم ويتم تمويل هذه الأسهم من خلال احتياطي خاص – علاوة إصدار أسهم، على أن تخصص هذه الزيادة بالكامل للشريحتين الرابعة والخامسة من شرائح نظام إثابة وتحفيز العاملين والمديرين وأعضاء مجلس الإدارة التنفيذيين وذلك تطبيقا للنظام المعتمد من الجمعية العامة غير العادية للشركة المنعقدة في ٢٠ يناير ٢٠١٦ وذلك وفقا لما جاء تفصيلا بالايضاح رقم (٣١).

٥٢- الأحداث اللاحقة

قرر البنك المركزي المصري في مطلع يناير ٢٠٢٣، الاعلان عن تطبيق جديد لنظام سعر الصرف المرن لتسعير النقد الأجنبي على أن تحدد أسعار بيع وشراء العملات بالجنيه المصري بناء على ظروف العرض والطلب، وبناء على ذلك أخذ سعر صرف الدولار الأمريكي بالارتفاع في مقابل الجنيه المصري، مما أدى الى زيادته من ٢٤.٦٣ جنيه مصري إلى حوالي ٢٩.٦٣ جنيه مصري في نهاية يوم ١١ يناير ٢٠٢٣، هذا وسوف يؤدي ارتفاع سعر صرف الدولار الأمريكي في مقابل الجنيه المصري الي زيادة مبلغ أرباح فروق ترجمة الأرصدة بعملات أجنبية خلال السنة المالية المنتهية في ٣١ ديسمبر ٢٠٢٢، من حوالى مبلغ ٩٧٩ ٠٣٤ ١٤٦ جنبه مصري إلى حوالي مبلغ ٩٩٩ ٠١٩ ٢١٥ جنيه مصري.

٥٣- اهم السياسات المحاسبية

- يتم إتباع نفس السياسات المحاسبية المطبقة خلال السنوات المالية المعروضة في هذه القوائم المالية، وهذه السياسات كما يلي:

٥٣-١ تجميع الأعمال

- تتم المحاسبة عن تجميع الأعمال داخل المجموعة باستخدام طريقة الاقتناء وذلك عند انتقال السيطرة للمجموعة.
- كما يتم قياس كلا من المقابل المادي المحول وكذا صافي قيم الأصول المقتناة القابلة للتحديد عند عملية الاقتناء بالقيمة العادلة.
- ويتم إجراء اختبار الاضمحلال سنويًا للشهرة الناتجة من عملية الاقتناء أي أرباح ناتجة من عملية شراء تفاوضية يتم الاعتراف بها فورًا في الأرباح أو الخسائر.
- ويتم معالجة التكاليف المتعلقة بالاقتناء كمصروف في الفترات التي يتم فيها تحمل التكاليف واستلام الخدمات باستثناء واحد وهو إصدار الأوراق المالية مقابل المديونية أو حقوق الملكية.
- لا يتضمن المقابل المادي المحول المبالغ المدفوعة لتسوية علاقات قائمة سابقًا بين المنشأة المقتنية والمقتناة وعادة ما يتم الاعتراف بهذه المبالغ في الأرباح أو الخسائر.
- يتم قياس المقابل المادي المحتمل بالقيمة العادلة في تاريخ الاقتناء وفي حالة ان الالتزام بدفع المقابل المحتمل استوفي الشروط المحددة لتعريف أداة حقوق الملكية يتم تبويبه ضمن حقوق الملكية ولا يتم إعادة قياسه وتتم معالجة التسوية اللاحقة له ضمن حقوق الملكية، بخلاف ما سبق فان أي مقابل مادي محتمل أخر يتم إعادة قياسه بالقيمة العادلة في تاريخ إعداد القوائم المالية مع الاعتراف باي تغيرات في القيمة العادلة ضمن الأرباح والخسائر.

أ- الشركات التابعة

الشركات التابعة هي الشركات التي تسيطر عليها المجموعة.

تسيطر المجموعة على المنشأة المستثمر فيها عندما تتعرض أو يحق لها عوائد متغيرة من خلال مشاركتها وقدرتها في التأثير على العوائد من خلال سلطتها على المنشأة المستثمر فيها.

تتضمن القوائم المالية المجمعة الشركات التابعة التي تسيطر عليها بدءًا من تاريخ السيطرة حتى تاريخ فقد السيطرة.

وتتمثل الشركات التابعة فى الأتى:-

أسم الشركة التابعة	بلد التأسيس	نسبة المساهمة فى ٣١ ديسمبر ٢٠٢١ %	نسبة المساهمة فى ٣١ دسيمبر ٢٠٢٠ %
١- شركة السادس من أكتوبر للتنمية والمشروعات العقارية (سوريل) ش.م.م	مصر	٩٩.٩٩	٩٩.٩٩
٢- شركة بفرلى هيلز لادارة المدن والمنتجعات ش.م.م	مصر	٤٤.٤٦	٤٦.٧٥
٣- شركة سوديك جاردن سيتى للتنمية والاستثمار ش.م.م	مصر	٥٠	٥٠
٤- شركة اليسر للمشروعات والتنمية العقارية ش.م.م	مصر	٩٩.٩٩	٩٩.٩٩
٥- شركة سوديك للتنمية والاستثمار العقارى ش.م.م	مصر	٩٩.٩٩	٩٩.٩٩
٦- شركة سوديك بوليجون للاستثمار العقاري ش.م.م	مصر	١٠٠	١٠٠
٧- شركة سوديك للجولف والتنمية السياحية ش.م.م	مصر	١٠٠	١٠٠
٨- شركة فورتين للاستثمار العقارى ش.م.م	مصر	٩٩.٩٩	٩٩.٩٩
٩- شركة لاميزون للاستثمار العقارى ش.م.م	مصر	٩٩.٩٩	٩٩.٩٩
١٠-شركة تجارة للمراكز التجارية ش.م.م	مصر	٩٩.٩٩	٩٩.٩٩
١١-شركة إدارة لخدمات المدن والمنتجعات ش.م.م	مصر	٩٩.٩٧	٩٩.٩٧
١٢- شركة سوريل للاستثمار العقارى	مصر	٩٩.٩٩	٩٩.٩٩
١٣-شركة سوديك للتوريق	مصر	٩٩.٩٩	٩٩.٩٩
١٤-شركة سوديك سوريا شركة ذات مسئولية محدودة (*)	سوريا	١٠٠	١٠٠
١٥-شركة طابروك للتعمير ش.م.م	مصر	١٠٠	١٠٠
١٦-شركة الديوان للتنمية العقارية	مصر	١٠٠	١٠٠
١٧-شركة سوديك للنوادى	مصر	١٠٠	١٠٠

* بتاريخ ١٥ يونيو ٢٠١٠ تم تأسيس شركة سوديك سوريا – شركة ذات مسئولية محدودة – بهدف إقتناء حصة قدرها ٥٠٪

فى رأس مال شركة بالميرا – سوديك للتطوير العقارى المحدودة – شركة ذات مسئولية محدودة – مسجلة وتعمل فى الجمهورية العربية السورية.

ب- الحقوق غير المسيطرة

يتم قياس الحقوق غير المسيطرة بنسبتها في القيم المعترف بها في صافي الأصول القابلة للتحديد في المنشأة المقتناة.

التغيرات في حقوق ملكية المجموعة في شركاتها التابعة والتي لا تؤدي إلى فقد السيطرة يتم المحاسبة عليها كمعاملات بين أصحاب حقوق الملكية.

ج- فقد السيطرة

عندما تفقد المجموعة السيطرة على الشركة التابعة فإنها تستبعد الأصول والالتزامات والحقوق غير المسيطرة وبنود الدخل الشامل الأخر الخاصة بها. مع الاعتراف باي أرباح أو خسائر ناتجة عن فقد السيطرة ضمن الأرباح أو الخسائر ويتم الاعتراف باي استثمارات متبقية في الشركة التابعة سابقًا بالقيمة العادلة عند فقد السيطرة.

د- استثمارات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية

تتكون الاستثمارات التي يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية من الحصص في شركات شقيقة ومشروعات مشتركة. وليس له حقوق في الأصول والتعهدات بالالتزامات المرتبطة بالترتيب.

الشركات الشقيقة هي الشركات التي يكون للمجموعة فيها نفوذ مؤثر على السياسات المالية والتشغيلية ولكنه لا يمتد إلى كونه سيطرة أو مشروع مشترك.

المشروع المشترك هو ترتيب مشترك يكون للمجموعة فيه سيطرة مشتركة وحقوق في صافي الأصول المرتبطة بالترتيب.

يتم المحاسبة عن حصص الاستثمارات في الشركات الشقيقة والمشروعات المشتركة باستخدام طريقة حقوق الملكية بحيث يتم الاعتراف الأولي بالتكلفة متضمناً التكاليف المرتبطة بعملية الاقتناء.

ويتم القياس اللاحق في القوائم المالية المجمعة بزيادة أو تخفيض القيمة الدفترية للاستثمار بنصيب المجموعة في الأرباح أو الخسائر وبنود الدخل الشامل الأخر في الشركة المستثمر فيها.

هـ- الاستبعادات من القوائم المالية المجمعة

يتم استبعاد كلا من الأرصدة والعمليات المتبادلة بين المجموعة والأرباح والخسائر غير المحققة الناتجة عن المعاملات المتبادلة بين المجموعة.

يتم استبعاد الأرباح غير المحققة الناتجة من التعامل مع استثمارات يتم المحاسبة عنها بطريقة حقوق الملكية بما يعادل حصة المجموعة فيها. كما يتم استبعاد الخسائر غير المحققة بنفس الطريقة المتبعة في الأرباح غير المحققة إلا إذا كانت المعاملة تعطي مؤشرًا لاضمحلال قيمة الأصل المحول.

٢-٥٣ العملات الأجنبية

أ- المعاملات بالعملات الأجنبية

يتم ترجمة المعاملات الأجنبية بعملة التعامل الخاصة بشركات المجموعة بسعر الصرف في تواريخ المعاملات.
الأصول والالتزامات ذات الطبيعة النقدية بالعملة الأجنبية يتم ترجمتها لعملة التعامل بسعر الصرف في تاريخ إعداد القوائم المالية.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات التي يتم قياسها بالقيمة العادلة بالعملة الأجنبية بسعر الصرف المستخدم عند تحديد القيمة العادلة.

يتم ترجمة الأصول والالتزامات ذات الطبيعة غير النقدية التي يتم قياسها بالتكلفة التاريخية بالعملة الأجنبية بسعر الصرف في تاريخ المعاملة.

وبصفة عامة يتم الاعتراف بفروق العملة في الأرباح أو الخسائر. وباستثناء، فروق العملة الناتجة من ترجمة ما يتم الاعتراف به في بنود الدخل الشامل الأخر:

- الاستثمارات المالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر (باستثناء الاضمحلال، حيث يتم إعادة تبويب فروق العملة بنود الدخل الشامل الأخر الي الأرباح أو الخسائر).
- الالتزامات المالية التي تم تخصيصها كأداة تغطية مخاطر لتغطية خطر صافي الاستثمار في نشاط أجنبي ما دامت التغطية فعالة.
- أدوات التغطية المستخدمة في خطر التدفقات النقدية ما دامت التغطية فعالة.

ب- النشاط الاجنبي

يتم ترجمة الأصول والالتزامات بالإضافة إلى الشهرة والتسويات عند الاقتناء بسعر الصرف عند إعداد القوائم المالية ويتم ترجمة الإيرادات والمصروفات للنشاط الاجنبي بسعر الصرف في تاريخ المعاملات.

يتم الاعتراف بفروق ترجمة العملات الأجنبية في بنود الدخل الشامل الآخر والرصيد المجمع ضمن احتياطي فروق ترجمة فيما عدا فروق ترجمة العملات الأجنبية التي يتم توزيعها على الحقوق غير المسيطرة.

عند استبعاد الكيان الأجنبي بصورة كلية أو جزئية مثل فقد السيطرة أو النفوذ المؤثر أو السيطرة المشتركة فان مبلغ فروق العملة المتراكم ضمن احتياطي فروق الترجمة والمتعلق بذلك الكيان يجب أن يعاد تبويبه للأرباح أو الخسائر كجزء من أرباح وخسائر الاستبعاد.

وفي حالة استبعاد المجموعة جزء من حصتها في شركة تابعة مع بقاء السيطرة فيجب إعادة الحصة الجزئية من مبلغ فروق العملة المتراكم لأصحاب الحقوق غير المسيطرة.

وفي حالة استبعاد المجموعة لجزء فقط من الشركات الشقيقة أو المشروعات المشتركة مع بقاء النفوذ المؤثر أو السيطرة المشتركة فيجب إعادة تبويب الحصة الجزئية إلى الأرباح أو الخسائر.

٣-٥٣ العمليات غير المستمرة

العمليات غير المستمرة جزء من عمليات المجموعة، والتي يمكن تمييز عملياتها وتدفقاتها النقدية عن باقي المجموعة.

يتحقق تبويب العملية غير المستمرة عند الاستبعاد او عند استيفاء العملية لمتطلبات تصنيفها كمحتفظ بها بغرض البيع ايهما أقرب.

عندما يتم تبويب العملية كعمليات غير مستمرة، يتم تعديل ارقام المقارنة بالأرباح او الخسائر والدخل الشامل الاخر كما لو كانت العملية قد تم استبعادها من بداية سنة المقارنة.

٤-٥٣ الايراد من العقود مع العملاء

- قامت الشركة بتطبيق معيار المحاسبة المصرى رقم ٤٨ اعتبارًا من ١ يناير ٢٠٢٠. تم تقديم معلومات حول السياسات المحاسبية للشركة المتعلقة بالعقود مع العملاء وتوضيح أثر تطبيق المعيار (بالأيضاح رقم ٥- ب) .
- تثبت الشركة الإيرادات من العقود مع العملاء على أساس نموذج من خمس خطوات كما هو محدد في معيار المحاسبة المصرى ٤٨:

الخطوة ١: تحديد العقد (العقود) مع العميل: يعرف العقد بأنه اتفاق بين طرفين او اكثر ينشئ حقوقا والتزامات قابلة للتنفيذ ويحدد المعايير التي يجب الوفاء بها لكل عقد.

الخطوة ٢ : تحديد التزامات الأداء في العقد: التزام الأداء هو وعد في عقد مع عميل لنقل سلعة او خدمة الى العميل.

الخطوة ٣: تحديد سعر المعاملة: سعر المعاملة هو مبلغ العوض الذى تتوقع الشركة الحصول عليه في نظير نقل السلع او الخدمات التي وعد بها العميل، باستثناء المبالغ المحصلة نيابة عن اطراف أخرى.

الخطوة ٤ : توزيع سعر المعاملة على التزامات الأداء في العقد : بالنسبة للعقد الذى يتضمن اكثر من التزام أداء، ستقوم الشركة بتوزيع سعر المعاملة على كل التزام أداء بمبلغ يحدد مبلغ مقابل العقد الذى تتوقع الشركة الحصول عليه مقابل الوفاء بكل التزام من التزامات الأداء.

الخطوة ٥: تحقق الإيرادات عندما (او كلما) أوفت المنشاة بالتزام الأداء.

- تفى الشركة بالتزام الأداء وتثبت الإيرادات على مدى زمنى، اذا تم استيفاء احد المعايير التالية-:

(أ) أداء الشركة لا ينشئ أي أصل له إستخدام بديل للشركة وللشركة حق واجب النفاذ في دفعه مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.

(ب) قيام الشركة بإنشاء أو تحسين أصل يتحكم فيه العميل عند إنشاء الأصل أو تحسينه.

(ج) العميل يتلقى المنافع التي يقدمها أداء الشركة ويستهلكها في الوقت نفسه طالما قامت الشركة بالأداء.

- بالنسبة لإلتزامات الأداء، في حالة الوفاء بأحد الشروط المذكورة أعلاه، يتم تحقق الإيرادات على المدى الزمنى الذى يمثل الزمن الذى يتم فيه الوفاء بإلتزام الأداء.
- عندما تستوفى الشركة إلتزاماً بالأداء من خلال تقديم الخدمات التي وعد بها فإنها تنشأ أصلاً مبنى على العقد على مبلغ مقابل العقد الذى تم الحصول عليها من الأداء، عندما يتجاوز مبلغ مقابل العقد المستلم من العميل مبلغ الإيرادات المحققة ينتج عن ذلك دفعات مقدمة من العميل (إلتزام العقد).
- تثبت الإيرادات بالقدر الذى يوجد فيه إحتمال بتدفق منافع إقتصادية للمجموعة وإمكانية قياس الإيرادات والتكاليف بشكل موثوق حيثما كان ذلك مناسباً.

- إن تطبيق معيار المحاسبة المصرى ٤٨ تتطلب من الإدارة إستخدام الأحكام التالية:-

إستيفاء إلتزامات الأداء

- يجب على الشركة إجراء تقييم لكل كل عقودها مع العملاء لتحديد ما إذا كان يتم الوفاء بإلتزامات الأداء على مدى زمنى أو عند نقطة من الزمن من أجل تحديد الطريقة المناسبة لإثبات الإيرادات، قدرت الشركة أنه وبناءً على الإتفاقية المبرمة مع العملاء فإن الشركة لا تنشأ أصلا له إستخدام بديل للمجموعة وعادة ما يكون لديها حق واجب النفاذ في دفعه مقابل الأداء المكتمل حتى تاريخه.
- وفى هذه الظروف تقوم الشركة بإثبات الإيرادات على مدى زمنى، وإذا لم يكن ذلك هو الحال، فيتم إثبات الإيرادات عند نقطة من الزمن بالنسبة لبيع البضاعة، تثبت الإيرادات عادة عند نقطة من الزمن.

تحديد أسعار المعاملة

- يجب على الشركة تحديد سعر المعاملة المتعلق في إتفاقيتها مع العملاء، وعند إستخدام هذا الحكم، تقوم الشركة بتقدير تأثير أي مقابل متغير في العقد بسبب الخصم أو الغرامات أو وجود أي مكون تمويل هام في العقد أو أي مقابل غير نقدى في العقد.

تحويل السيطرة في العقود مع العملاء

- في حالة ما إذا قامت الشركة بتحديد إستيفاء إلتزامات الأداء عند نقطة من الزمن ، تثبت الإيرادات عندما تكون السيطرة على الأصول موضوع العقد تم تحويلها إلى العميل.

- بالإضافة لذلك، فإن تطبيق معيار المحاسبة المصرى ٤٨ أدى إلى ما يلي:

١- توزيع سعر المعاملة لإلتزام الأداء في العقود مع العملاء

- إختارت الشركة تطبيق طريقة المدخلات في توزيع سعر المعاملة على إلتزامات الأداء بحيث يتم الإعتراف بالإيرادات على مدى زمنى، تعتبر الشركة إن إستخدام طريقة المدخلات، والتي تتطلب إثبات الإيرادات بناء على جهود الشركة في الوفاء بإلتزامات الأداء، توفر أفضل مرجع للإيرادات المحققة فعلياً، وعند تطبيق طريقة المدخلات، تقدر الشركة الجهود أو المدخلات لإستيفاء إلتزام الأداء بالإضافة لتكلفة إستيفاء الإلتزام التعاقدى مع العملاء، فإن هذه التقديرات تشتمل على الوقت المنصرف لعقود الخدمات.

٢- أمور أخرى ينبغي أخذها في الإعتبار

- المقابل المتغير إذا كان المقابل المتعهد به في عقد ما يتضمن مبلغاً متغيراً، حينئذ يجب على الشركة تقدير مبلغ المقابل الذى يكون لها حق فيه مقابل تحويل البضائع أو الخدمات المتعهد بها إلى العميل، تقدر الشركة سعر المعاملة على العقود ذات المقابل المتغير بإستخدام القيمة المتوقعة أو طريقة المبلغ الأكثر إحتمالاً، تطبق الطريقة بإتساق خلال العقد ولأنواع مماثلة من العقود.

٣- مكون التمويل الهام

- يجب على الشركة تعديل مبلغ مقابل العقد المتعهد به مقابل القيمة الزمنية للنقود إذا كان العقد يتضمن مكون تمويل هام.

الأعتراف بالإيراد

أ- مبيعات العقارات والاراضى

- يتم إثبات الإيراد من بيع الوحدات السكنية والمهنية والتجارية والخدمية والفيلات والاراضى المتعاقد عليها عند انتقال السيطرة للعملاء سواء كانت هذه الوحدات والفيلات قد تم تنفيذها كلياً أو جزئياً (تشطيب أو نصف تشطيب) بالقيمة التى تعكس القيمة المتوقعة من الشركة مقابل تلك الوحدات ويتم أثبات لإيراد تلك الوحدات /الأراضى عند نقطة من الزمن.
- ويتم أثبات الإيراد من الوحدات والأراضى بالصافى بعد خصم المردودات وخصم تعجيل السداد النقدى الممنوح للعملاء عن السداد المبكر للأقساط المستقبلية للوحدات التى انتقلت السيطرة عليها للعملاء.
- كذلك يتضمن إيراد مبيعات الوحدات قيمة الفوائد على الأقساط المحصلة خلال السنة/الفترة المالية عن مبيعات سنوات سابقة.
- المكون التمويلى الهام:

تحصل الشركة دفعات مقدمة وأقساط من العملاء مقابل الوحدات وذلك قبل انتقال السيطرة عليها للعملاء كما هو متفق عليه بالعقد، وبناء عليه يوجد مكون تمويلى هام لهذة العقود أخذاً بالأعتبار طول الفترة الزمنية بين دفعات العميل وأنتقال السيطرة له، هذا بالأضافة إلى سعر الفائدة السائد فى السوق.

ويتم خصم سعر المعاملة لتلك العقود بإستخدام سعر الفائدة الضمنى بالعقد وتستخدم الشركة المعدل الذى كان سيستخدم فى حالة وجود عقد تمويل منفصل بين الشركة والعميل عند بداية العقد والذى عادة ما يساوى سعر الفائدة السائد بالدولة عند التعاقد.

تستخدم الشركة أستثناء التطبيق العملى للدفعات قصيرة الأجل المستلمة من العملاء، هذا بالمبالغ المحصلة من العملاء لا تعدل بتأثير المكون التمويلى الهام إذا كانت المدة بين نقل السيطرة للوحدات أو الخدمة او الدفعة سنة أو اقل.

ب- إيراد الخدمات

يتم إثبات إيراد الخدمات عند تقديمها للعملاء ولا يتم الاعتراف بأي إيراد في حالة عدم التأكد من استرداد مقابل هذا الإيراد أو التكاليف المرتبطة به.

ج- **ايراد التأجير**

تسجل إيرادات التأجير على أساس القسط الثابت على مدى فترة الإيجار.

د- **ايراد الفوائد**

يتم إثبات الفوائد على أساس الاستحقاق أخذاً في الاعتبار المدة الزمنية ومعدل الفائدة الفعال.

هـ- **ايراد العمولات**

يتم الاعتراف بايراد العمولات بقائمة الأرباح او الخسائر المجمعة وفقاً لأساس الاستحقاق.

و- **التوزيعات**

يتم الاعتراف بايراد التوزيعات بقائمة الأرباح او الخسائر المجمعة في التاريخ الذي ينشأ فيه حق للشركة في تحصيل تلك التوزيعات.

ز- **إيرادات عقود المقاولات**

تتضمن الإيرادات من عقود المقاولات القيمة المبدئية لكل عقد مقاولة بالإضافة لأوامر التغيير أو الحوافز أو المطالبات اللاحقة على التعاقد بشرط توافر توقع كاف عن تحقق تلك القيم وامكان تقديرها بشكل موثوق فيه.

وحينما يمكن تقدير نتائج عقد مقاولة بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيرادات من عقود المقاولات طبقاً لطريقة نسبة الإتمام، ويتم تحديد نسبة الاتمام بالرجوع الي حصر تكلفة ما تم تنفيذه فعلياً من اعمال العقد حتى تاريخ المركز المالى إلى إجمالي التكاليف المقدرة حتى تمام التنفيذ لكل عقد مقاولة.

وفى حالة عدم إمكانية تقدير نتائج عقد مقاولة بشكل موثوق فيه يتم الاعتراف بالإيراد في حدود ما تم إنفاقه من تكاليف على العقد ويكون من المتوقع استردادها. ويتم تكوين مخصص للخسائر المقدرة – إن وجدت بالنسبة للعقود تحت التنفيذ. وذلك خلال الفترة المالية التى يتم فيها تقدير تلك الخسائر.

وتتضمن تكاليف العقد جميع التكاليف المباشرة من خامات ومواد وأجور ومقاولي الباطن وكذا التكاليف غير المباشرة المتعلقة بتنفيذ أعمال العقد مثل الأجور غير المباشرة ومصروفات الصيانة.

وتتضمن تكاليف العقد أيضاً المصروفات العمومية والإدارية التي تتعلق مباشرة بأعمال المقاولة.

ويدرج الفرق المتمثل في الزيادة (النقص) في قيمة الإيرادات المحسوبة وفقاً لنسبة الإتمام عن قيمتها وفقاً للفواتير الصادرة ضمن الاصول المتداولة بقائمة المركز المالى كمبالغ مستحقة على العملاء أو كالتزامات متداولة – كمبالغ مستحقة للعملاء.

ح- **إيرادات بيع السلع**

يتم الإعتراف بالإيرادات عند إنتقال السيطرة المتعلقة بملكية البضاعة المباعة إلى المشترى وذلك عند التأكد من إسترداد قيمة هذه البضاعة وتقدير التكاليف المرتبطة بها وكذلك المرتد منها بشكل يمكن الوثوق به، مع عدم قدرة الإدارة على إحداث أي تأثير لاحق على البضاعة المباعة، ومع إمكانية قياس الإيراد بشكل يمكن الوثوق به، وفي حالة مبيعات التصدير يتم تحديد إنتقال السيطرة للبضائع المباعة وفقاً لشروط الشحن.

ط- **أرباح بيع الاستثمارات**

يتم الاعتراف بأرباح بيع الاستثمارات المالية فور ورود ما يفيد نقل ملكيتها إلى المشترى وذلك على أساس الفرق بين سعر البيع وقيمتها الدفترية في تاريخ البيع.

تقاس قيمة الإيراد بالقيمة العادلة للمقابل المستلم أو المستحق للمنشأة، ويتحقق الإيراد عندما يكون هناك توقع كاف بأن هناك منافع اقتصادية مستقبلية سوف تتدفق إلي المنشأة، وأنه يمكن قياس قيمة هذا الإيراد بشكل دقيق ولا يتم الإعتراف بأي إيراد في حالة عدم التأكد من استرداد مقابل هذا الإيراد أو التكاليف المرتبطة به.

٥٣-٥ مزايا العاملين

أ- **مزايا العاملين قصيرة الاجل**

يتم الاعتراف بمزايا العاملين قصيرة الاجل كمصروف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة. ويتم الاعتراف بالمبلغ المتوقع دفعه كالتزام عندما يكون لدي المجموعة التزام قانوني او ضمني لدفع هذ المبلغ كنتيجة قيام العامل بتقديم خدمة سابقة، ويمكن تقديرالالتزام بدرجة يعتمد بها.

ب- المدفوعات المبنية علي اسهم

يتم الاعتراف بالقيمة العادلة (في تاريخ المنح) لمعاملات المدفوعات المبنية على أسهم والمسددة في شكل أدوات حقوق ملكية كمصروف، وكزيادة مقابلة في حقوق الملكية اثناء فترة الاستحقاق. ويتم تعديل المبلغ المعترف به كمصروف ليعكس عدد المنح التي تكون الخدمات ذات العلاقة وشروط الأداء متوقع استيفائها، بحيث يكون المبلغ المعترف به في النهاية قائما علي أساس عدد أدوات حقوق الملكية الممنوحة التي استوفت شروط الخدمة ذات العلاقة وشروط الأداء غير السوقية في تاريخ الاستحقاق.

وبالنسبة لمنح أدوات حقوق ملكية بشروط عدم الاستحقاق، يتم قياس القيمة العادلة (في تاريخ المنح) لمعاملات المدفوعات المبنية على أسهم والمسددة في شكل أدوات حقوق ملكية لتعكس تلك الشروط ولا يوجد تعديل لاحق للاختلافات بين النتائج المتوقعة والمحققة.

يتم الاعتراف بالقيمة العادلة للمبلغ المدفوع للعاملين فيما يتعلق بحقوق ارتفاع قيمة الأسهم (SAR)، والتي يتم تسويتها نقدا كمصروف وكزيادة مقابلة في الالتزامات اثناء فترة الاستحقاق التي يصبح مستحق الدفع للعاملين بشكل غير مشروط. ويتم إعادة قياس الالتزام في تاريخ اعداد القوائم المالية وفي تاريخ التسوية على أساس القيمة العادلة لحقوق ارتفاع قيمة الأسهم. ويتم الاعتراف باي تغيرات في الالتزام في الأرباح او الخسائر.

ج- مزايا الاشتراك المحدد

يتم الاعتراف بالتزامات نظم مزايا الاشتراك المحدد كمصروف عند تقديم الخدمة ذات العلاقة. ويتم الاعتراف بالاشتراكات المدفوعة مقدما كأصل إلى الحد الذي تؤدى به الدفعة المقدمة إلى تخفيض الدفعات المستقبلية أو استرداد نقدي.

- تساهم المجموعة في نظام التأمينات الاجتماعية الحكومي لصالح العاملين بها طبقاً لقانون التأمينات الاجتماعية رقم ٧٩ لسنة ١٩٧٥. يساهم العاملين وأصحاب العمل بموجب هذا القانون في النظام بنسبة ثابتة من الأجور. يقتصر التزام المجموعة في قيمة مساهمتها، وتحمل مساهمات المجموعة بالأرباح أو الخسائر طبقاً لأساس الاستحقاق.
- كما تساهم الشركة في نظام التأمين الجماعى لصالح العاملين بها لدى احدى شركات التأمين ووفقاً لهذا النظام يتم منح العاملين المؤمن عليهم مكأفاة نهاية خدمة عند ترك الخدمة ويتم سداد تلك المكأفاة بواسطة شركة التأمين وتقتصر مساهمة الشركة في قيمة الاقساط الشهرية هذا ويتم تحميل مساهمة الشركة في هذا النظام على قائمة الأرباح أو الخسائر طبقاً لاساس الاستحقاق، تم تعليق العمل بالنظام بدأ من١ أبريل ٢٠٢٠ حتي ٣١ ديسمبر ٢٠٢٠ طبقًا لقرار إدارة الشركة وتم العمل به من يناير ٢٠٢١.

٦-٥٣ الإيرادات والتكاليف التمويلية

تتضمن الإيرادات والتكاليف التمويلية للمجموعة الاتي:

الفوائد الدائنة

الفوائد المدينة

أرباح او خسائر فروق عملة الأصول والالتزامات المالية

صافي أرباح او خسائر الأصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الارباح أو الخسائر

يتم الاعتراف بالفوائد الدائنة والمدينة باستخدام معدل سعر الفائدة الفعلي. ويتم الاعتراف بتوزيعات الأرباح في الأرباح او الخسائر في تاريخ نشأت الحق في استلام تلك التوزيعات.

٥٣-٧ ضريبة الدخل

يتم الاعتراف بالضريبة الجارية وبالضريبة المؤجلة كإيراد أو كمصروف في أرباح او خسائر الفترة، فيما عدا الحالات التي تنشأ فيها الضريبة من عملية أو حدث يعترف به – في نفس الفترة أو في فترة مختلفة – خارج الأرباح أو الخسائر سواء في الدخل الشامل الأخر أو ضمن حقوق الملكية مباشرة أو تجميع الأعمال.

أ- ضريبة الدخل الجارية

يتم الاعتراف بالضرائب الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة والتي لم يتم سدادها بعد كالتزام، أما إذا كانت الضرائب التي تم سدادها بالفعل في الفترة الحالية والفترات السابقة تزيد عن القيمة المستحقة عن هذه الفترات فيتم الاعتراف بهذه الزيادة كأصل. تقاس قيم الالتزامات (الأصول) الضريبية الجارية للفترة الحالية والفترات السابقة بالقيمة المتوقع سدادها إلى (استردادها من) الإدارة الضريبية، باستخدام أسعار الضرائب (وقوانين الضرائب) السارية أو في سبيلها لأن تصدر في تاريخ نهاية الفترة المالية. تخضع توزيعات الأرباح للضريبة كجزء من الضريبة الجارية. لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

ب- الضريبة المؤجلة

يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة بالنسبة للفروق المؤقتة بين الأساس المحاسبي للأصول والالتزامات والأساس الضريبي لتلك الأصول والالتزامات. يتم الاعتراف بالضريبة المؤجلة لجميع الفروق المؤقتة التي ينتظر خضوعها للضريبة فيما عدا ما يلي:

- الاعتراف الأولى بالشهرة،
- أو الاعتراف الأولى بالأصل أو الالتزام للعملية التي:
  - **(١)** ليست تجميع الأعمال. و
  - **(٢)** لا تؤثر على صافي الربح المحاسبي ولا على الربح الضريبي (الخسارة الضريبية).
- الفروق المؤقتة المرتبطة باستثمارات في شركات تابعة وشركات شقيقة وحصص في مشروعات مشتركة الي المدي الذي يمكن فيه السيطرة على توقيت عكس تلك الفروق المؤقتة ومن المرجح ان مثل هذه الفروق لن يتم عكسها في المستقبل المنظور.

- يتم الاعتراف بالأصل الضريبي المؤجل الناشئ عن ترحيل الخسائر الضريبية والحق في الخصم الضريبي غير المستخدم والفروق الموقتة القابلة للخصم عندما يكون هناك احتمال قوي بإمكانية تحقيق أرباح تخضع للضريبة في المستقبل يمكن من خلالها الانتفاع بهذا الأصل. ويتم تحديد الربح الضريبي المستقبلي عن طريق خطة العمل المستقبلية للشركة. يتم إعادة تقدير موقف الأصول الضريبية المؤجلة غير المعترف بها في نهاية كل فترة مالية وتعترف بالأصول الضريبية المؤجلة التي لم تعترف بها من قبل إلى المدى الذي أصبح من المرجح معه مستقبلاً وجود ربح ضريبي يسمح باستيعاب قيمة الأصل الضريبي المؤجل.

يتم قياس الضريبية المؤجلة باستخدام أسعار الضرائب المتوقع تطبيقها عند تحقق الفروق الموقتة وذلك باستخدام اسعار الضريبة السارية أو التي في سبيلها لأن تصدر.

عند قياس الضريبة المؤجلة في نهاية الفترة المالية يتم الاخذ في الاعتبار الاثار الضريبة للإجراءات التي تتبعها الشركة للاسترداد أو سداد القيمة الدفترية لأصولها والتزاماتها.

لا يتم عمل مقاصه للأصول والالتزامات الضريبية الا عند استيفاء شروط معينه.

٥٣-٨ <u>المخزون</u>

يتم تقييم المخزون بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. وتحدد تكلفة المخزون بإتباع طريقة المتوسط المتحرك، كما تتضمن التكلفة المصروفات الأخرى التي تتحملها الشركة للوصول بالمخزون إلى موقعة وحالته الراهنة.

ويتم تحديد صافي القيمة البيعية على أساس سعر البيع المتوقع في ظل الظروف العادية مخصومًا منه التكاليف التقديرية اللازمة لإتمام عملية البيع.

٥٣-٩ وحدات تامة جاهزة للبيع

تثبت الوحدات التامة الجاهزة للبيع بالتكلفة أو صافى القيمة البيعية أيهما أقل وتحدد التكلفة علي أساس حاصل ضرب إجمالي مساحة الوحدات التامة الجاهزة للبيع المتبقية في تاريخ الميزانية في متوسط تكلفة المتر لتلك الوحدات (تتمثل تكلفة المتر فى تكلفة الارض والمرافق والانشاءات والمصروفات الاخرى غير المباشرة) وتحدد صافى القيمة البيعية على أساس سعر البيع فى سياق الاطار المعتاد للنشاط مطروحاً منه التكاليف التقديرية للاتمام وكذلك أى تكاليف أخرى يستلزمها إتمام عملية البيع.

٥٣-١٠ أعمال تحت التنفيذ

أ- يتم تجميع كافة التكاليف المرتبطة بأعمال تحت التنفيذ فى حساب أعمال تحت التنفيذ لحين إتمام هذه الأعمال حيث تنقل حينئذ لبند وحدات تامة جاهزة للبيع. وتثبت قيمة الأعمال تحت التنفيذ بالميزانية بالتكلفة أو صافي القيمة البيعية أيهما أقل. وتتضمن التكلفة كافة التكاليف المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الوحدات الى الحالة التى يتم بيعه بها وفى الغرض المحدد لذلك.

ب- فى حال وجود جزء متغير بقيمة شراء الارض تقوم الشركة باثبات فقط مقابل ما تم دفعة فعليا كجزء من تكلفة اعمال تحت التنفيذ ويتم تسويتة لاحقا بالزيادة والنقصان طبقا لمدفوعات ومردودات المدفوعات الفعلية.

٥٣-١١ الأصول الثابتة والإهلاك

أ- الاعتراف والقياس

يتم الاعتراف بالأصول الثابتة بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك ومجمع خسائر اضمحلال. واذا كانت المكونات الجوهرية لبند من بنود الأصول الثابتة لها أعمار إنتاجية مختلفة، فإنه يتم المحاسبة عنها كبنود مستقلة (مكونات رئيسية) ضمن تلك الأصول الثابتة.ويتم الاعتراف بالأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الأصول الثابتة بالأرباح أو الخسائر.

ب- التكاليف اللاحقة على الاقتناء

يتم رسملة النفقات اللاحقة على الاقتناء على الأصل فقط إذا كان من المتوقع أن ينشأ عنها تدفق منفعة اقتصادية مستقبلية للشركة.

ج- الإهلاك

يتم إهلاك قيمة الأصل الثابت القابلة للإهلاك – والتي تتمثل في تكلفة الأصل مخصوما منها قيمته التخريدية – وفقا لطريقه القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل نوع من أنواع الأصول الثابتة وتقوم الشركة بإعادة النظر في الأعمار الإنتاجية للأصول الثابتة بصفه دورية ويتم تحميل الإهلاك على الأرباح او الخسائر. لا يتم إهلاك الأراضي. وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة للفترة الحالية والفترة المقارنة:

الأصل	السنوات
مبانى وإنشاءات	٥ – ٢٠
كرفانات	٥-١٠
وسائل نقل وانتقال	٥
أثاث وتجهيزات مكتبية	٤-١٠
أثاث وتجهيزات شاطئ	٣-٥
أجهزة مكتبية واتصالات	٥
برامج حاسب ألى	٣
محطات طاقة شمسية	٢٥
مولدات وآلات ومعدات	٢-٥
أدوات مطبخ	١٠
أبار وطلمبات وشبكات	٤
تحسينات وتجهيزات	٥ سنوات أو مدة العقد أيهما اقل
أصول ملعب الجولف	
انشاءات	٢٠
شبكات رى	١٥
عدد وأدوات	١٥

٥٣-١٢ المشروعات تحت التنفيذ

يتم إثبات المشروعات تحت التنفيذ بالتكلفة طبقاً للقياس الأولى. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الأصل إلى الحالة التى يتم تشغيلة بها وفى الغرض الذى أقتنى من أجلة. يتم تحويل المشروعات تحت التنفيذ إلى بند الأصول الثابتة عندما يتم الإنتهاء منها وتكون متاحة للغرض الذى تم إقتناؤها من أجله.

٥٣-١٣ أستثمارات عقارية تحت التطوير

يتم إثبات استثمارات عقارية تحت التطويربالتكلفة طبقاً للقياس الأولى. تتضمن التكلفة كافة النفقات المتعلقة مباشرة واللازمة لتجهيز الاستثمار العقارى إلى الحالة التى يتم تشغيلة بها وفى الغرض الذى أقتنى من أجلة. يتم تحويل الاستثمارات العقارية تحت التطوير إلى بند الاستثمارات العقارية عندما يتم الإنتهاء منها وتكون متاحة للغرض الذى تم إقتناؤها من أجله.

٥٣-١٤ الأصول غير الملموسة والشهرة

أ- الاعتراف والقياس

الشهرة

تنشأ الشهرة من اقتناء الشركات التابعة، ويتم الاعتراف بها بالتكلفة مخصوماً منها مجمع خسائر الاضمحلال.

الأبحاث والتطوير

- يتم الاعتراف بنفقات الأبحاث كمصروف فور إنفاقها.
- يتم الاعتراف بالأصل غير الملموس الناتج عن التطوير فقط إذا كان يمكن قياس النفقات المنسوبة للأصل غير الملموس خلال فترة التطوير بدرجة يعتمد عليها، توافر دراسة جدوى فنية لاستكمال الأصل غير الملموس بما يجعله متاحاً للبيع أو للاستخدام، ما إذا كان الأصل غير الملموس سوف يكون قادراً على تحقيق منافع اقتصادية مستقبلية محتملة، توافر الموارد الفنية والمالية والموارد الأخرى الكافية لاستكمال تطوير واستخدام أو بيع الأصل غير الملموس، توافر النية لاستكمال الأصل غير الملموس لاستخدامه أو لبيعه، القدرة على استخدام أو بيع الأصل غير الملموس. وبخلاف ذلك يتم الاعتراف بنفقات التطوير كمصروف فور إنفاقها. بعد الاعتراف الأولي يتم الاعتراف بالأصل غير الملموس الناتج عن التطوير بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الاستهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال.

الأصول غير الملموسة الأخرى

يتم الاعتراف بالأصول غير الملموسة الأخرى، التي تتضمن براءة الاختراع والعلامة التجارية المقتناه من تجميع الأعمال ولها عمر إنتاجي محدد بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الاستهلاك ومجمع خسائر الاضمحلال.

ب- النفقات اللاحقة

يتم الاعتراف بالنفقات اللاحقة كأصل فقط إذا ما كان الأصل غير الملموس سوف ينتج عنه زيادة في المنافع الاقتصادية المستقبلية والتي ترتبط بمشروعات الأبحاث والتطوير تحت التنفيذ والمعترف بها كأصل غير ملموس. جميع النفقات الأخرى، والتي تتضمن الشهرة والعلامات التجارية المتولدة داخلياً يتم الاعتراف بها كمصروف فور إنفاقها.

ج- الاستهلاك

يتم احتساب الاستهلاك لتحميل تكلفة الأصول غير الملموسة مخصوماً منها قيمتها التخريدية المقدرة باستخدام طريقة القسط الثابت على مدار الأعمار الإنتاجية المقدرة لتلك الأصول، ويعترف بعبء الاستهلاك كمصروف بالأرباح أو الخسائر.
الشهرة لا تستهلك.

٥٣-١٥ الإستثمارات العقارية

- تتمثل الاستثمارات العقارية في العقارات المحتفظ بها لتحقيق إيجار أو ارتفاع في قيمتها أوكليهما. ويتم قياس الاستثمارات العقارية أوليا بالتكلفة، ويتم قياسها لاحقا بالتكلفة مخصوماً منها مجمع الإهلاك وخسائر الاضمحلال المجمعة، ويتم تسجيل مصروف الإهلاك وخسائر الاضمحلال بالأرباح أو الخسائر.
- يتم إهلاك الاستثمار العقاري وفقا لطريقه القسط الثابت وذلك على مدار العمر الإنتاجي المقدر لكل بند من بنود الاستثمار العقاري، ولا يتم إهلاك الأراضي. وفيما يلي بياناً بالأعمار الإنتاجية المقدرة:

الأصل	السنوات
وحدات مؤجرة	٢٠
طرق	٢٠
مصاعد	١٠
أعمال زراعه ولاند سكيب	١٠
أجهزة تكييف	٥
أنظمة صوت وكاميرات	٢

يتم تسجيل الأرباح أو الخسائر الناتجة من استبعاد الاستثمار العقاري (يتم حسابها بالفرق بين صافي متحصلات التصرف في العقار وصافي القيمة الدفترية له) بالأرباح او الخسائر.

٥٣-١٦ الادوات المالية:

١) <u>الأعتراف والقياس الأولي</u>

يتم الأعتراف بالعملاء وسندات الدين المصدرة مبدئياً عند نشأتها. يتم الأعتراف بجميع الأصول والألتزامات المالية الأخرى مبدئيًا عندما تصبح الشركة طرفًا في الأحكام التعاقدية للأداة.

يتم قياس الأصل المالي (ما لم يكن عملاء بدون عنصر تمويل هام) أو الالتزام المالي مبدئيًا بالقيمة العادلة بالإضافة إلي، بالنسبة للبند ليس بالقيمة العادلة من خلال الأرباح او الخسائ ، تكاليف المعاملة التي تنسب مباشرةً إلى اقتناءها أو إصدارها. يتم قياس العملاء المدينة بدون عنصر تمويل هام مبدئيًا بسعر المعاملة.

٢) <u>التصنيفات والقياس اللاحق</u>

الأصول الماليه – السياسه المطبقه من ١ يناير ٢٠٢٠

عند الاعتراف المبدئي، يتم تصنيف الأصل المالي وقياسه بالتكلفة المستهلكه، او بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر – سندات الدين، أو بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر – أدوات حقوق المليكه، أو القيمه العادله من خلال الأرباح أو الخسائر.

لا يتم إعادة تصنيف الأصول المالية بعد الاعتراف المبدئي إلا إذا غيرت الشركة نموذج أعمالها لإدارة الأصول المالية، وفي هذه الحالة يتم إعادة تصنيف جميع الأصول المالية المتأثرة في اليوم الأول من فترة التقرير الاولي التاليه للتغيير في نموذج الأعمال.

يتم قياس الأصل المالي بالتكلفة المستهلكه إذا استوفى كلا من الشرطين التاليين ولم يتم تخصيصهم بالقيمه العادله من خلال الأرباح او الخسائر:-

- اذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج أعمال الاداره بهدف تحصيل تدفقات نقديه مستقبليه.
- اذا كانت الشروط التعاقديه لهذه الاصول الماليه تحدد تاريخ معين للتدفقات النقديه (أصل المبلغ والفائده علي المبلغ الأصلي المتبقي وغير المسدد).

كما تقاس أدوات الدين بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الاخر اذا استوفت الشروط التاليه واذا لم يتم تصنيفها مسبقا لتكون أصول ماليه بالقيمه العادله من خلال قائمه الأرباح أو الخسائر:-

- اذا كان الاحتفاظ بهذه الأصول ضمن نموذج اعمال الاداره يشمل كل من تحصيل تدفقات نقديه مستقبليه وبيع الأصول الماليه
- اذا كانت الشروط التعاقديه لهذه الأصول الماليه تحدد تاريخ معين للتدفقات النقديه (أصل المبلغ والفائده علي المبلغ الأصلي المتبقي والغير مسدد).

عند الاعتراف الاولي لادوات الملكيه وغير المحتفظ بها بغرض التداول، قد تختار المجموعه بشكل غير قابل للتعديل عرض التغيرات اللاحقه في القيمه العادله لهذه الاستثمارات في قائمه الدخل الشامل الاخر بحيث يتم هذا الاختيار لكل استثمار علي حده.

إن جميع الأصول الماليه التي لا تقاس بالتكلفه المستهلكه أو بالقيمه العادله من خلال قائمه الدخل الشامل الاخر المجمع المذكوره أعلاه يتوجب قياسها بالقيمه العادله من خلال بيان الربح او الخساره المجمع وهذا يشمل كافه مشتقات الأصول الماليه. عند الاعتراف الاولي، للشركه امكانيه الاختيار بشكل لا رجعه فيه تصنيف وقياس الأصول الماليه بالقيمه العادله من خلال قائمه الربح أو الخساره والدخل الشامل الاخر المجمعه اذا كان ذلك يقلل بشكل جوهري من عدم التوافق المحاسبي الذي قد ينشأ.

ان السياسات المحاسبيه المتعلقه بالتطبيق متشابهه مع السياسات المحاسبيه المتبعه من قبل المجموعه، باستثناء السياسه المحاسبيه التاليه والتي أصبحت ساريه المفعول ابتداء من ١ يناير ٢٠٢٠.

الأصول المالية – تقييم نموذج الأعمال: السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠٢٠

تقوم الشركة بإجراء تقييم لهدف نموذج الأعمال الذي يتم فيه الاحتفاظ بالأصل المالي على مستوى المحفظة لأن هذا يعكس أفضل طريقة لإدارة الأعمال وتوفير المعلومات للإدارة. وتشمل المعلومات التي يتم اخذها في الاعتبار:

- السياسات والأهداف المحدده للمحفظه وتشغيل تلك السياسات في الممارسة العملية. ويشمل ذلك ما إذا كانت إستراتيجية الإدارة تركز على تحقيق دخل الفوائد التعاقدية، والحفاظ على صوره معينه لسعر الفائدة، ومطابقة مدة الأصول المالية مع مدة أي التزامات ذات صلة أو تدفقات نقدية خارجة أو تحقيق تدفقات نقدية من خلال بيع الأصول و
- كيفية تقييم أداء المحفظه والتقرير لإدارة الشركة عنها و
- المخاطر التي تؤثر على أداء نموذج الأعمال (والأصول المالية المحتفظ بها ضمن نموذج الاعمال) وكيفية إدارة هذه المخاطر؛
- كيف يتم تعويض مديري النشاط – على سبيل المثال ما إذا كان التعويض يستند إلى القيمة العادلة للأصول المدارة أو التدفقات النقدية التعاقدية المحصلة ؛ و
- تكرار وحجم وتوقيت مبيعات الأصول المالية في الفترات السابقة، وأسباب هذه المبيعات والتوقعات المتعلقة بنشاط المبيعات في المستقبل.

إن تحويلات الأصول المالية إلى أطراف ثالثة في معاملات غير مؤهلة للإلغاء، لا تعتبر مبيعات لهذا الغرض، بما يتمشى مع اعتراف الشركة المستمر بالأصول.

الأصول المالية المحتفظ بها لغرض المتاجرة أو التي تتم إدارتها والتي يتم تقييم أدائها على أساس القيمة العادلة يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الأرباح أو الخسائر.

الأصول المالية – تقييم ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي فقط مدفوعات لأصل المبلغ والفائدة: السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠٢٠

لأغراض هذا التقييم، يتم تعريف "أصل المبلغ" على أنه القيمة العادلة للأصل المالي عند الاعتراف الأولي. تُعرّف "الفائدة" على أنها مقابل القيمة الزمنية للنقود ومخاطر الائتمان المرتبطة بالمبلغ الرئيسي المستحق خلال فترة زمنية محددة ولمخاطر وتكاليف الإقراض الأساسية الأخرى (مثل مخاطر السيولة والتكاليف الإدارية)، وكذلك هامش ربح.

عند تقدير ما إذا كانت التدفقات النقدية التعاقدية هي مدفوعات لاصل المبلغ والفائدة فقط، فإن الشركة تأخذ في الاعتبار الشروط التعاقدية للأداة. يتضمن ذلك تقييم ما إذا كان الأصل المالي يحتوي على مدة تعاقدية يمكن أن تغير توقيت التدفقات النقدية التعاقدية أو مقدارها بحيث لا يفي بهذا الشرط. عند إجراء هذا التقييم، تراعي الشركة ما يلي:

- الأحداث الطارئة التي من شأنها تغيير مقدار أو توقيت التدفقات النقدية؛
- الشروط التي قد تعدل معدل الكوبون التعاقدي، بما في ذلك صفات المعدل المتغير؛
- الدفع مقدما وميزات التمديد؛ و
- الشروط التي تحد من مطالبة الشركة بالتدفقات النقدية من اصول محددة (على سبيل المثال، الصفات الخاصه بحق عدم الرجوع).

تتوافق صفه الدفع النقدي مع مدفوعات أصل المبلغ والفائدة فقط إذا كان مبلغ الدفعة المقدمة يمثل إلى حد كبير المبالغ غير المدفوعة من أصل الدين والفائدة على المبلغ الأصلي القائم، والذي قد يشمل تعويضًا إضافيًا معقولًا للإنهاء المبكر للعقد. بالإضافة إلى ذلك، بالنسبة للأصل المالي الذي تم الحصول عليه بخصم أو علاوة لمبلغه التعاقدي، وهي صفه تسمح أو تتطلب الدفع المقدم بمبلغ يمثل إلى حد كبير المبلغ الاسمي التعاقدي بالإضافة إلى الفائدة التعاقدية المستحقة (ولكن غير المدفوعة) (والتي قد تشمل أيضًا مبالغ إضافية معقولة يتم التعامل مع التعويض عن الإنهاء المبكر) بما يتوافق مع هذا المعيار إذا كانت القيمة العادلة لصفه الدفع مقدما غير ذات أهمية عند الاعتراف الأولي.

الأصول المالية – القياس اللاحق والارباح والخسائر: السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠٢٠

الأصول الماليه المبوبة بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر	تقاس الاصول المالية المقيمة بالقيمة العادلة من خلال الارباح او الخسائر بالقيمة العادلة ويتم الاعتراف بالتغيرات في القيمة العادلة متضمنه اي عوائد او توزيعات أرباح أسهم في الارباح او الخسائر.
الأصول المالية المثبته بالتكلفة المستهلكة	يتم قياس هذه الأصول لاحقًا بالتكلفة المستهكله باستخدام طريقة الفائدة الفعلية. يتم تخفيض التكلفة المستهكله بخسائر الاضمحلال. يتم الاعتراف بإيرادات الفوائد ومكاسب وخسائر صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في الربح أو الخسارة. يتم احتساب أي ربح أو خسارة عند الاستبعاد في الربح أو الخسارة.
استثمارات في أدوات حقوق ملكية يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخر	يتم قياس هذه الأصول لاحقًا بالقيمة العادلة. يتم إثبات توزيعات الأرباح كإيراد في الأرباح او الخسائر ما لم تمثل توزيعات الأرباح بوضوح استرداد جزء من تكلفة الاستثمار. يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في الدخل الشامل الأخر ولا يتم إعادة تصنيفها مطلقًا إلى الأرباح او الخسائر.

الأصول المالية – القياس اللاحق والارباح والخسائر: السياسة المطبقة من ١ يناير ٢٠٢٠

أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الاخر	يتم قياس هذه الأصول لاحقًا بالقيمة العادلة. يتم احتساب إيرادات الفوائد المحسوبة باستخدام طريقة الفائدة الفعلية وأرباح وخسائر صرف العملات الأجنبية والاضمحلال في الربح أو الخسارة. يتم تسجيل صافي الأرباح والخسائر الأخرى في قائمه الدخل الشامل الاخر. عند الاستبعاد، يتم إعادة تصنيف الأرباح والخسائر المتراكمة في قائمه الدخل إلى الأرباح او الخسائر.

٥٣-١٧ رأس المال:

١- الأسهم العادية:

تكاليف المعاملة المتعلقة مباشرة بإصدار الاسهم العادية يتم المحاسبة عنها بخصمها من حقوق الملكية. ضريبة الدخل المرتبطة بتكاليف المعاملة المتعلقة بحقوق الملكية يتم المحاسبة عنها وفقا لمعيار المحاسبة المصري رقم (٢٤) "ضرائب الدخل".

٢- إعادة شراء واعادة اصدار الاسهم العادية (أسهم خزينة):

عند اعادة شراء أسهم راس المال المصدر فانه يتم الاعتراف بالمبلغ المسدد مقابل اعادة الشراء والذي يتضمن كافة التكاليف المباشرة والمتعلقة بإعادة الشراء كتخفيض لحقوق الملكية. الاسهم المعاد شرائها يتم تصنيفها كأسهم خزينة وعرضها مخصومة من حقوق الملكية. عند بيع او اعادة اصدار أسهم الخزينة، يتم الاعتراف بالمبلغ المحصل كزيادة في حقوق المساهمين والفائض او العجز الناتج عن المعاملة يتم عرضه ضمن علاوة الاصدار.

٥٣-١٨ الاضمحلال:

١) <u>الأصول الماليه غير المشتقه</u>

السياسه المطبقه من ١ يناير ٢٠٢٠

<u>الأدوات الماليه والأصول الناشئه عن العقد</u>

تعترف الشركة بمخصصات الخسارة لخسائر الائتمان المتوقعه لـ:

- الأصول المالية التي يتم قياسها بالتكلفة المستهلكه؛
- الاستثمارات في أدوات الدين التي يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الأخ ؛ و
- الأصول الناشئه عن العقد.

تقيس الشركة مخصصات الخسارة بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانية المتوقعة علي مدي عمر الأصل المالي، باستثناء ما يلي، والتي يتم قياسها بمبلغ مساوٍ للخسائر الائتمانيه المتوقعه لمده ١٢ شهر:

- ادوات الدين التي تم تحديدها على أن تكون لها لمخاطر أئتمان منخفضة في تاريخ التقرير؛ و
- ادوات الدين الأخرى والأرصدة البنكية التي لم تزداد فيها مخاطر الائتمان (أي خطر التخلف عن السداد على مدى العمر المتوقع للأداة المالية) زيادة كبيرة منذ الاعتراف الأولي.
- دائما ما يتم قياس مخصصات خسائر العملاء التجاريون والأصول الناشئه عن العقود بمبلغ مساوٍ لخسائر الائتمان المتوقعه علي مدي عمرها.

عند تحديد ما إذا كانت مخاطر الائتمان للأصل المالي قد ازدادت بشكل كبير منذ الاعتراف المبدئي وعند تقدير خسائر الائتمان المتوقع، تضع الشركة في الاعتبار المعلومات المعقولة والداعمة ذات الصلة والمتاحة دون تكلفة أو جهد غير مبرر. ويشمل ذلك كل من المعلومات والتحليلات الكمية والنوعية، بناءً على الخبرة التاريخية للمجموعة وتقييم الائتمان المعلوم بما في ذلك المعلومات المستقبليه.

تفترض الشركة أن مخاطر الائتمان للأصل المالي قد زادت بشكل ملحوظ إذا كان قد استحق علي تحصيله لفتره أكثر من ٣٠ يومًا.

تعتبر الشركة أن الأصل المالي اخفق عن السداد عندما:

- من غير المحتمل أن يدفع المقترض التزاماته الائتمانية للمجموعة بالكامل، دون اللجوء من قبل الشركة إلى إجراءات مثل تسييل الضمان (إن وجد)؛ أو
- الأصل المالي قد مضى عليه فتره أكثر من ٩٠ يومًا.

تعتبر الشركة أن أدوات الدين تنطوي على مخاطر ائتمانية منخفضة عندما يكون تصنيف مخاطر الائتمان لها مساوياً للتعريف المفهوم عالمياً لـ "درجة الاستثمار."

الخسائر الائتمانيه المتوقعه علي مدي عمر الأصل هي الخسائر الائتمانيه المتوقعه التي تنتج من جميع احداث الإخفاق الممكنه على مدى العمر المتوقع للأداة المالية.

الخسائر الائتمانيه المتوقعه علي مدي ١٢ شهرًا هي جزء من الخسائر الائتمانيه المتوقعه التي تنتج عن أحداث اخفاق التي تكون ممكنة خلال فتره ١٢ شهرًا بعد تاريخ التقرير (أو فترة أقصر إذا كان العمر المتوقع للأداة أقل من ١٢ شهرًا).

الحد الأقصى للفترة التي يتم أخذها في الاعتبار عند تقدير خسائر الائتمان المتوقعه هو الحد الأقصى للفترة التعاقدية التي تتعرض فيها الشركة لمخاطر الائتمان.

قياس الخسائر الائتمانيه المتوقعه

هي تقدير مرجح بالاحتمالات لخسائر الائتمان. يتم قياس القيمة الحالية لجميع حالات النقص في النقد (أي الفرق بين التدفقات النقدية المستحقة للمنشأة وفقًا للعقد والتدفقات النقدية التي تتوقع الشركة استلامها).

يتم خصم خسائر الائتمان المتوقعه بسعر الفائدة الفعلي للأصل المالي.

الأصول الماليه المضمحله ائتمانيا

في تاريخ كل تقرير، تقوم الشركة بتقييم ما إذا كانت الأصول المالية المدرجة بالتكلفة المستهلكه وادوات الدين المقاسه بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الاخر قد انخفضت قيمتها الائتمانية. يعتبر الأصل المالي "اضمحلال ائتمانيا"، عندما يحدث واحد أو أكثر من الاحداث التي لها أثر ضار على التدفقات النقدية المستقبلية المقدرة للأصل المالي.

تشمل الأدلة التي تشير إلى اضمحلال الأصول المالية ائتمانيا البيانات القابلة للرصد:

- صعوبه ماليه كبيره للمقرض أو المصدر و
- انتهاك العقد مثل الاخفاق أو يكون متأخر السداد لفتره أكبر من ٩٠ يوم و
- إعادة الهيكلة الخاصه بقرض او سلفه بواسطه المجموعه بشروط لن تراعيها المجموعه بطريقه او بأخري؛ و
- من المحتمل أن يدخل المقترض في إفلاس أو عمليه إعادة تنظيم مالي أخرى ؛ أو
- اختفاء سوق نشط للورقه المالية بسبب الصعوبات المالية.

عرض مخصص الخسائر الائتمانيه المتوقعه في قائمه المركز المالي

يتم خصم مخصص الخسائر للأصول الماليه التي يتم قياسها بالتكلفه المستهلكه من اجمالي مبلغ القيمه الدفتريه للأصول.

بالنسبه للأوراق الماليه في سندات الدين التي يتم قياسها بالقيمه العادله من خلال الدخل الشامل الاخر يتم تحميل مخصص الخساره علي الأرباح او الخسائر ويتم الاعتراف به في الدخل الشامل الاخر.

اعدام الدين

يتم شطب اجمالي القيمة الدفترية الإجمالية للأصل المالي عندما لا يكون لدى الشركة توقعات معقولة لاسترداد الأصل المالي بأكمله أو جزء منه. بالنسبة للعملاء المنفردين، لدى الشركة سياسة إعدام اجمالي القيمة الدفترية الإجمالية عندما يكون الأصل المالي مستحق السداد أكثر من عامين بناءً على الخبرة السابقة في استرداد الأصول المماثلة. بالنسبة لعملاء الشركات، تقوم الشركة بإجراء تقييم بصوره منفرده فيما يتعلق بتوقيت ومقدار الشطب بناءً على ما إذا كان هناك توقع معقول للاسترداد. لا تتوقع الشركة أي استرداد كبير من المبلغ المشطب. ومع ذلك ، فإن الأصول المالية التي تم شطبها قد تظل خاضعة لأنشطة الالتزام من أجل الامتثال لإجراءات الشركة لاسترداد المبالغ المستحقة.

٥٣-١٩ المخصصات

تحدد قيمة المخصصات بالقيمة الحالية للتدفقات النقدية المستقبلية المتوقعة مخصومة بمعدل خصم قبل الضرائب الذي يعكس تقديرات السوق الجارية للقيمة الزمنية للنقود والمخاطر المُحددة للالتزام. الزيادة في القيمة الدفترية للمخصص الناتجة عن استخدام الخصم لإيجاد القيمة الحالية والتي تعكس مرور الوقت يتم الاعتراف بها كتكلفة اقتراض.

مخصص استكمال أعمال

يتم إثبات مخصص إستكمال أعمال بالقيمة التقديرية لاستكمال أعمال المشروع في صورته النهائية (المتعلقة بالوحدات التي تم تسليمها للعملاء والوحدات الجاهزة للتسليم وفقاً لشروط التعاقد والوحدات التامة الغير متعاقد عليها بعد) وذلك بناء على الدراسات والمقايسات الفنية لتقدير التكاليف التى تعد من قبل الادارات الفنية بالشركة ويتم إعادة دراسة المخصص اللازم في نهاية كل فترة مالية وذلك لحين الإنتهاء من كافة أعمال المشروع.

مخصص العقود المحمله بخسائر

إذا كان لدى المجموعة عقد محمل بخسائر، يتم الإعتراف بالالتزم الحالي بموجب العقد وقياسه كمخصص. ومع ذلك، قبل تكوين مخصص منفصل لعقد محمل بخسائر، تقوم المجموعة بالإعتراف بأية خسارة انخفاض في القيمة تم تكبدها على الاصول المخصصة لذلك العقد. إن العقد المحمل بخسائر هو عقد تتجاوز بموجبه التكاليف التي لا يمكن تجنبها (أي التكاليف التي لا يمكن للمجموعة أن تتجنبها بسب احتفاظها بالعقد) للوفاء بالتزماتها بموجب العقد المنافع الاقتصادية المتوقع استلامها بموجبها . تعكس التكاليف التي لا يمكن تجنبها بموجب عقد أقل تكلفة صافية للخروج من العقد، وهي تكلفة الوفاء به وأية تعويضات أو غرامات ناشطة عن عدم الوفاء به.

٥٣-٢٠ عقود التأجير

١) **تحديد ما إذا كان الترتيب يحتوي على عقد تأجير أم لا**

في بدايه الترتيب، تحدد الشركة ما إذا كان الترتيب هو أو يحتوي على عقد إيجار.

في البدايه أو عند إعادة تقييم أي ترتيب يحتوي على عقد إيجار، تفصل الشركة المدفوعات والمقابل الأخر التي يتطلبها الترتيب في تلك الخاصة بعقد الإيجار وتلك الخاصة بالعناصر الأخرى على أساس قيمها العادلة النسبية. إذا خلصت الشركة إلى عقد إيجار تمويلي أنه من غير الممكن فصل المدفوعات بطريقة موثوق بها، عندها يتم الاعتراف بالأصل والالتزام بمبلغ يساوي القيمة العادلة للأصل محل العقد؛ بعد ذلك يتم تخفيض الالتزام عند إجراء الدفعات ويتم الاعتراف بتكلفة تمويل محتسبة على الالتزام باستخدام معدل الاقتراض الإضافي للمجموعة.

٢) **الأصول المؤجره**

يتم تصنيف عقود الإيجار للممتلكات والمنشآت والمعدات التي تحول الي درجه كبيره إلى الشركة كافه المخاطر والمنافع المرتبطه بالملكية كعقود تأجير تمويلي. يتم قياس الأصول المؤجرة مبدئيًا بمبلغ يساوي القيمة العادلة للقيمة العادلة والقيمة الحالية للحد الأدنى لمدفوعات الإيجار أيهما أقل. بعد الاعتراف المبدئي، يتم احتساب الأصول وفقًا للسياسة المحاسبية المطبقة على ذلك الأصل.

يتم تصنيف الأصول المحتفظ بها بموجب عقود إيجار أخرى كعقود تأجير تشغيلي ولا يتم الاعتراف بها في قائمه المركز المالي للمجموعة.

٣) **مدفوعات التأجير**

يتم إثبات المدفوعات التي تتم بموجب عقود إيجار تشغيلية في الأرباح او الخسائر على أساس القسط الثابت على مدى فترة عقد الإيجار. يتم الاعتراف بحوافز التأجير المستلمة كجزء لا يتجزأ من إجمالي مصاريف التأجير، على مدار مدة عقد الإيجار.

يتم تقسيم الحد الأدنى لمدفوعات الإيجار التي تتم بموجب عقود الإيجار التمويلي بين مصاريف التمويل وتخفيض الالتزامات غير المسددة. يتم تحميل مصروفات التمويل لكل فترة خلال فترة الإيجار للوصول الي معدل فائدة دوري ثابت على الرصيد المتبقي من الالتزام.

٥٣-٢١ النقدية وما فى حكمها

لأغراض إعداد قائمة التدفقات النقدية، فإن النقدية وما في حكمها تتضمن أرصدة النقدية بالبنوك والصندوق والشيكات تحت التحصيل والودائع تحت الطلب التي لها تواريخ استحقاق لمدة لا تزيد عن ثلاث شهور من تاريخ الشراء وكذا أرصدة البنوك سحب على المكشوف التي يتم سدادها عند الطلب والتي تعد جزءاً مكملاً لنظام إدارة الأموال بالمجموعة.

٥٣-٢٢ تكلفة الاقتراض

يتم رسملة تكاليف الاقتراض المتعلقة مباشرة باقتناء أو إنشاء أو إنتاج الأصل المؤهل والذي يتطلب فترة زمنية طويلة لتجهيزه للاستخدام في الأغراض المحددة له أو لبيعه كجزء من تكلفة الأصل. ويتم تحميل تكاليف الاقتراض الأخرى كمصروف في الفترة التي تحققت فيها. وتتمثل تكاليف الاقتراض في الفوائد والتكاليف الأخرى التي تنفقها الشركة لاقتراض الأموال.

٥٣-٢٣ الاقتراض بفائدة

يتم الاعتراف بالقروض ذات الفائدة مبدئياً بالقيمة العادلة مخصوما منها تكلفة المعاملة. وبعد الاعتراف المبدئي يتم إدراج القروض ذات الفائدة بالتكلفة المستهلكة مع إدراج أي فروق بين التكلفة والقيمة الإستردادية في قائمة الأرباح أو الخسائر خلال فترة الاقتراض على أساس سعر الفائدة الفعال.

٥٣-٢٤ تكلفة الأراضى المباعة

يتم إحتساب تكلفة الأراضى المباعة على أساس المساحة الصافية المباعة مضافاً إليها كلا من نصيبها من مساحات الطرق المحددة بمعرفة الإدارة الفنية بالشركة بالإضافة إلى نصيبها من كل مساحات أراضى المناطق المفتوحة والمناطق الخدمية وكذا نصيبها من تكاليف المرافق والتجهيز.

٥٣-٢٥ حصة العاملين في الأرباح

توزع الشركة نسبة لا تقل عن ١٠٪ من الأرباح الصافية بعد خصم نسبة تدعيم الاحتياطي القانوني كحصة العاملين في الأرباح بما لا يزيد على مجموع الأجور السنوية للعاملين بالشركة طبقاً للقواعد التي يقترحها مجلس إدارة الشركة وتعتمدها الجمعية العامة وفقاً لأحكام قانون الشركات. يتم الاعتراف بحصة العاملين في الأرباح كتوزيعات أرباح في قائمة التغير في حقوق الملكية وكالتزام خلال الفترة المالية التي قام فيها مساهمي الشركة باعتماد هذا التوزيع.

٥٣-٢٦ نصيب السهم فى الأرباح/ (الخسائر)

يتم إحتساب نصيب السهم فى الأرباح /(الخسائر) بقسمة الربح أو الخسارة المتعلقة بالمساهمين عن مساهمتهم فى الأسهم العادية بالشركة على المتوسط المرجح لعدد الأسهم العادية القائمة خلال الفترة التى تعد عنها القوائم المالية.